



Huánuco
Grande como su historia

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

ACUERDO DE CONCEJO N° 123-2023-MPHCO/O

Huánuco, 30 de noviembre de 2023.

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 29 de noviembre de 2023, el Dictamen N° 30-2023-CM/CAYCI, del 13 de noviembre de 2023, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional; el Informe Legal N° 770-2023-MPHCO-GAJ, del 16 de octubre de 2023, emitido por el Gerente de Asesoría Jurídica; el Informe N° 01173-2023-MPHCO-GAF/SGP, del 06 de octubre de 2023, de la Subgerencia de Patrimonio; el Informe Técnico N° 288-2023-MPHCO-GAF/SGP/DGO, del 03 de octubre de 2023, del Técnico de Ingeniería II de la Subgerencia de Patrimonio; el Expediente N° 202342203, del 25 de setiembre de 2023, presentado por el Administrado Carlos Vela Portillo, y;

CONSIDERANDO:

Que, 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 Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, 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, que establece **"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 norma antes referida, 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, en su artículo 56° señala 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, 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, del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Artículo 176° precisa que;

El Arrendamiento directo

Puede efectuarse el arrendamiento directo en los casos siguientes:

- A favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales.
- Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.
- Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años.



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

El Artículo 177°, determina el Procedimiento y requisitos para el arrendamiento directo

177.1 El procedimiento para el arrendamiento directo es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I del presente Capítulo, aplicándose además, las reglas particulares de este Subcapítulo y aquellas establecidas en las Directivas que emite la SBN.

177.2 La solicitud de arrendamiento directo se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, referido a los actos de administración y disposición.

177.3 Adicionalmente, según corresponda se debe adjuntar los documentos que acreditan la causal que se invoca. Son aplicables, en cuanto correspondan, los requisitos establecidos para la constitución del derecho de usufructo.

177.4 El arrendamiento es aprobado por resolución de la entidad propietaria del predio, y en caso que el beneficiario sea un particular, adicionalmente se suscribe un contrato, conteniendo las obligaciones de las partes y demás términos del arrendamiento. La resolución y el contrato que conste en escritura pública pueden inscribirse en el Registro de Predios, a pedido del arrendatario, quien asume el costo correspondiente.

Que, además a ello se tiene de la Resolución N° 0004-2022/SBN, de fecha 05/01/2022, que aprueba la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN, denominada "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales" que:

5.1.2 Definiciones

- a) Arrendamiento: En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por el arrendamiento una entidad, en calidad de arrendadora, se obliga a ceder temporalmente a un privado o a una entidad, en calidad de arrendatario/a, el uso de un predio estatal por cierta renta convenida, la cual es cancelada mediante una única armada o con periodicidad mensual, trimestral o anual. El derecho y facultades otorgados por el arrendamiento no otorgan autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el/la arrendatario/a ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde a el/la arrendatario/a cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio, ante cuyo incumplimiento queda sometido a las consecuencias y sanciones civiles, administrativas y penales previstas en las normas que regulen cada materia.

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.

7. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DIRECTO

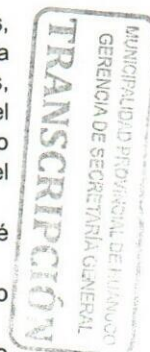
7.1 Causales de arrendamiento directo: El arrendamiento directo de predios estatales de libre disponibilidad solo procede ante las siguientes causales:

- a) A favor de una entidad, para el cumplimiento de sus fines institucionales.
b) Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o para cualquier otra actividad, por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.
c) Cuando el predio se encuentre en posesión del solicitante por un plazo mayor a dos (02) años.

7.2 Presentación de la solicitud para el procedimiento de arrendamiento directo, el administrado debe formular su solicitud, con los siguientes requisitos:



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



- a) La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho.
- b) Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
- c) Si el solicitante es un gobierno local o un gobierno regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional autorizando la solicitud, respectivamente.
- d) Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
- e) Si la solicitud está referida a un predio no inscrito en el Registro de Predios o a un predio que encontrándose inscrito no cuenta con plano perimétrico - ubicación, o a parte de un predio, se adjunta lo siguiente:
- Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georreferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, adjuntando también el soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.
 - Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.
 - Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (03) meses, en caso de predios no inscritos.
- f) La Declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad.
- g) Si el predio colinda con la Zona de Playa Protegida y el ente rector del SNBE no cuenta con la información sobre la LAM, se acompaña la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM.

(...)

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, de la revisión de los actuados se tiene que, con Informe N° 01119-2023-MPHCO-GAF/SGP, de fecha 20/09/2023, la Sub Gerencia de Patrimonio de la Municipalidad Provincial de Huánuco, remite información respecto al término del contrato del local comercial de propiedad municipal ubicado en el jirón 28 de Julio N° 752 (Exterior del Mercado Central) conducido por Carlos Vela Portillo, con Notificación N° 027-2023-MPHCO-GAF/SGP, con fecha 20 de setiembre de 2023, se le hizo conocer dicho vencimiento de contrato y se solicita la cancelación de arrendamiento del mes de agosto de 2023.





Huánuco
Grande como su historia

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Que, con Expediente N° 202342203, de fecha 25/10/2023, el administrado Carlos Vela Portillo, solicita la Renovación de Contrato de Arrendamiento, del bien inmueble ubicado en el jirón 28 de Julio N° 752; por cuanto, el Contrato venció, habiendo cancelado en su totalidad la deuda por alquiler, pese haber subido la mensualidad del alquiler.

Que, mediante Informe Técnico N° 288-2023-MPHCO-GAF/SGP/DGO, de fecha 03/10/2023, el Técnico de Ingeniería II – Dilmer Guerra Oyarzabal, el inmueble ocupado por el administrado Carlos Vela Portillo destinado al local comercial que está ubicado entre el jirón 28 de Julio N° 752 y Calle la Merced N° 115-121 (Exterior del Mercado Central) del distrito, provincia y departamento de Huánuco, está constituido por una edificación antigua de un piso, que tiene dos frentes uno por Jr. 28 de Julio y otro a la Calle la Merced, y dicha edificación es de material rustico es con muros de adobe, techo de tejas y calaminas sobre viguería de madera, puertas de madera, con servicio de electricidad y sin servicios higiénicos; dicho local comercial consta de un ambiente amplio (que abarca cuatro espacios). También refiere que el administrado ha cancelado la merced conductiva hasta el mes de setiembre del año en curso, por lo que, al final concluye que; cualquier decisión sobre el futuro del bien inmueble ubicado en el jirón 28 de Julio N° 752 (Exterior del Mercado Central), conducido por el administrado Carlos Vela Portillo, respecto a que si va acceder o no a la renovación de contrato de arrendamiento solicitado, deberá ser determinada por el Concejo Municipal mediante Acuerdo de Concejo y de accederse a la renovación, también deberán fijar el plazo de duración del alquiler y si continua igual o si se incrementa la merced conductiva mensual que viene pagando.

Que, el Gerente de Asesoría Jurídica en su Informe Legal N° 770-2023-MPHCO-GAJ, del 16 de octubre de 2023, opina que, el contrato de arrendamiento celebrado entre la Municipalidad Provincial de Huánuco y el señor Carlos Vela Portillo, ha vencido con fecha 01/09/2023, donde la Entidad no ha requerido la devolución del bien, por cumplimiento de contrato de arrendamiento, conforme lo establece el Artículo 1700° del Código Civil, que señala; *"Vencido el plazo de contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"*; por otro lado, el numeral 5.14) de la Resolución N° 0004-2022/SBN, de fecha 05/01/2022, que aprueba la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN, denominada "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales", precisa que; *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*; en ese contexto normativo; si bien es cierto, que la Entidad no ha solicitado la devolución del bien inmueble; también es cierto que, el recurrente ha requerido su renovación fecha posterior al vencimiento del contrato (01/09/2023); esto es, 25/09/2023, a través del Expediente N° 202342203; sin embargo, a fin de no vulnerar el Derecho de vivienda y comercio del administrado; se deberá continuar con el arrendamiento por un año, bajo las mismas estipulaciones que ha sido arrendado; el mismo que, iniciará con eficacia anticipada al 01/09/2023 y culminará el 01/09/2024; precisándose que, a la fecha de término del contrato de arrendamiento (continuidad); el arrendatario procederá al día siguiente a la devolución del bien inmueble ubicado en el jirón 28 de Julio N° 752 y Calle la Merced N° 115 - 121 de esta ciudad (Parte integrante del Mercado Central); bajo apercibimiento de que la Entidad recupere el bien a través del Procurador Público Municipal.

Que, con Dictamen N° 30-2023-CM/CAYCI, del 13 de noviembre de 2023, la Comisión de Administración y Control Institucional, luego de analizar los documentos obrantes en autos, recomienda al Concejo Municipal, renovar el contrato de arrendamiento en cuestión, por el plazo de un año, computados desde el 01/09/2023 al 01/09/2024, cuya merced conductiva mensual será de S/. 1,500.00 (Un Mil Quinientos y 00/100 Soles); previo cumplimiento del pago de la merced conductiva hasta la suscripción del nuevo contrato. Asimismo, recomienda que la renovación del contrato se realice notarialmente con la cláusula de allanamiento a futuro de la Ley N° 30933, el arrendatario declara que se allana a la solicitud de restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta, conforme a lo establecido al Artículo 5° Inciso 1) de la Ley N° 30933, para efecto del procedimiento especial de desalojo a que se refiere la citada Ley. También recomienda que se encomiende al Secretario General que de cuenta a la Oficina de Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios a efectos que inicie las acciones correspondientes respecto a la omisión de notificación anticipada de la culminación del contrato. Finalmente, recomienda que se encomiende a la Gerencia de Administración y Finanzas y Subgerencia de Control Patrimonial, elaborar una Directiva Interna de Arrendamiento de Predios de Propiedad de la Municipalidad de Huánuco.



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Que, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás normas conexas, el Concejo Municipal, con dispensa de lectura y aprobación del Acta, por **MAYORÍA**;

ACUERDA:

ARTÍCULO 1°. - **APROBAR** el Dictamen N° 30-2023-CM/CAYCI, del 13 de noviembre de 2023, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional.

ARTÍCULO 2°. - **APROBAR LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL JIRÓN 28 DE JULIO N° 752 Y CALLE LA MERCED N° 115 - 121 DE ESTA CIUDAD (PARTE INTEGRANTE DEL MERCADO CENTRAL)**, solicitado por el administrado Carlos Vela Portillo, a través del Expediente N° 202342203, de fecha 25/09/2023; VÍA MODALIDAD DIRECTA regulado por la Resolución N° 0004-2022/SBN, de fecha 05/01/2022, que aprueba la Directiva N° DIR-00004-2022/SBN, denominada "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales"; y bajo los alcances del Artículo 1700° del Código Civil; el mismo que tendrá una duración de un (01) año, computados desde el **01/09/2023 al 01/09/2024**, cuya merced conductiva mensual será de S/. 1,500.00 (Un Mil Quinientos y 00/100 Soles); **previo**, cumplimiento del pago de la merced conductiva hasta la suscripción del nuevo contrato; ello en merito a los considerandos expuestos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 3°. - **DISPONER** que la renovación del contrato se realice notarialmente con la CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DE LA LEY N° 30933, EL ARRENDATARIO declara que se allana a la solicitud de restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo del contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta, conforme a lo establecido al Artículo 5° Inciso 1) de la Ley N° 30933, para efecto del procedimiento especial de desalojo a que se refiere la citada Ley.

ARTÍCULO 4°. - **ENCOMENDAR** al Secretario General de esta entidad Edil, EXTRAER COPIAS CERTIFICADAS de los actuados y **REMITIR** a la Oficina de Secretaría Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios a efectos que inicie las acciones correspondientes contra los que resulten responsables, respecto a la omisión de notificación anticipada de la culminación del contrato.

ARTÍCULO 5°. - **ENCOMENDAR** a la Gerencia de Administración y Finanzas y Subgerencia de Patrimonio, la elaboración de una Directiva Interna de Arrendamiento de Predios de Propiedad de la Municipalidad de Huánuco.

ARTÍCULO 6°. - **TRANSCRIBIR** el presente Acuerdo de Concejo a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración y Finanzas, Subgerencia de Patrimonio, demás órganos competentes de esta comuna, y al administrado Carlos Vela Portillo, para su conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO

JUAN ANTONIO JARA GALLARDO
ALCALDE

TRANSCRIBIDO
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO
GERENCIA DE SECRETARÍA GENERAL



 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO
GERENCIA DE SECRETARÍA GENERAL

TRANSCRIPCIÓN - NOTIFICACIÓN

La Disposición Municipal que antecede y que se encuentra
signada con el N° _____ ha sido emitida
por el Despacho de Alcaldía, por lo que cumplo con
notificar a su persona para su conocimiento y fines.

Huánuco, _____

11-4 DIC 2023

**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUÁNUCO**

Abog. BALTAZAR VARA BERROSPÍ
GERENTE SECRETARÍA GENERAL