



RESOLUCION JEFATURAL N°00114-2025-MPHCO-OGA

Huánuco, 09 de Setiembre de 2025

VISTO:

El Informe N° 564-2025-MPHCO-OGAJ, de fecha 04/08/2025; INFORME N°1017-2025-MPHCO-OGA/OP, de fecha 18/07/2025; Expediente N° 202530466, de fecha 27/06/2025; Informe Técnico N° 152-2025-MPHCO-OGA/OP/DGO, de fecha 07/07/2025; Expediente N° 202530468, de fecha 30/06/2025; Informe Técnico N° 156-2025-MPHCO-OGA/OP/DGO, de fecha 09/07/2025; Informe N° 486-2025-MPHCO-OGAJ, 03/07/2025; Informe N° 00271-2025-MPHCO-OGA, de fecha 23/06/2025; Informe N° 894-2025-MPHCO-OGA/OP, de fecha 19/06/2025; Informe Técnico N° 143-2025-MPHCO-OGA/OP/DGO, 18/06/2025; Informe legal N° 455-2025-MPHCO-OGAJ, de fecha 05/06/2025; Proveído N° 264-2025-MPHCO/OGA, de fecha 15/05/2025; Informe N° 716-2025-MPHCO-OGA/OP, de fecha 14/05/2025; Informe N° 700-2025-MPHCO-OG/OP, de fecha 13/05/2025; Expediente N° 20221300 de fecha 06/05/2025; Resolución Gerencial N° 00062-2022-MPHCO-GAF, de fecha 08/07/2022; sobre la formalización de transferencia de compra y venta de terreno solicitado por la Sra. María Beatris Rodríguez Calderón, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194° establece que los Gobiernos Locales, gozan de autonomía en sus tres dimensiones (Administrativo, Político y Económico); así mismo, por imperio de su propia norma especial, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en armonía con la norma antes mencionada, dispone que en efecto goza de autonomía que esa autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativo y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, en un Estado Constitucional de Derecho, la actuación administrativa de la Municipalidad debe servir a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico, conforme a la finalidad establecida en el artículo III del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, concordante con el artículo IV numeral 1.1 del Título Preliminar de la acotada Ley;

Que, en virtud del artículo 39° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, las Gerencias resuelven los aspectos Administrativos a su cargo a través de Resoluciones y Directivas;

Que, el artículo 8° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con D.S. N° 019-2019-VIVIENDA, regula que: *"Las entidades que conforman el sistema nacional de bienes estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: (...) f) Los gobiernos locales (...)"*;

Que, el artículo 9°, de la Ley citada prescribe que: *"(...) 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 fuere 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 (...)"*.

Asimismo, en el numeral 29.1 el artículo 29° establece que: *"En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación del inmueble que se encuentra bajo su titularidad o administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del bien o la prestación del servicio público"*

Qué, en el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, señala en los siguientes artículos:

El Artículo 218.- Modalidades de la compraventa

218.1 Los predios de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa mediante la modalidad de subasta pública, para la cual pueden emplearse medios electrónicos y sistemas de información web, en cualquiera de sus etapas, de acuerdo a las normas de la materia. Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento.

218.2 La venta de los predios de propiedad municipal se regula por lo establecido en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.







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

RESOLUCION JEFATURAL N°00114-2025-MPHCO-OGA

El Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes: 1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal. 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución. 3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. 4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitadamente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades. 5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes. 6. Otros supuestos regulados por leyes especiales.

El Artículo 223.- Requisitos de la solicitud de compraventa directa

223.1 La solicitud de compraventa directa de un predio de dominio privado estatal debe cumplir con los requisitos comunes exigidos en el artículo 100 del Reglamento.

223.2 Adicionalmente, se presentan los siguientes requisitos:

- 1. Para la causal de compraventa directa por colindancia sin acceso directo: copia del instrumento público o documento de fecha cierta mediante el cual se acredita que el inmueble de propiedad del solicitante colinda con el predio estatal que pretende comprar.*
- 2. Para la causal de compraventa directa por ejecución de un proyecto de interés: copia de la resolución o Acuerdo de Consejo que aprueba el proyecto de interés nacional o regional, expedido por el Sector o entidad competente.*
- 3. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, la antigüedad de la posesión debe acreditarse adjuntando copia de cualquiera de los documentos siguientes: a) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondientes a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización solo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente. b) Instrumento público o privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante. c) Acta de inspección judicial o notarial del predio. d) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio en favor del solicitante o de sus predecesores. e) Plano visado por la municipalidad respectiva que acredite el área ocupada por los asociados de la persona jurídica que la integran y el acta de la asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por los asociados a favor de la persona jurídica para la compra venta directa.*
- 4. Para los supuestos de compraventa directa por las causales de posesión, para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por normas de competencia de otras entidades se debe adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentra bajo su competencia.*
- 5. Para la causal de compraventa de predio estatal con dimensión menor al lote normativo: instrumento público que permita acreditar la colindancia con el predio estatal, y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o el Certificado de Zonificación y Vías vigente, que acredite la falta de dimensión del predio a la del lote normativo establecido para la zona.*





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

RESOLUCION JEFATURAL N°00114-2025-MPHCO-OGA

Que, el artículo 1529° del Código Civil establece que: *"Por compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador a este a pagar su precio en dinero"*

Que, mediante Expediente N° 202521300, de fecha 05/06/2025, la Sra. María Beatris Rodríguez Calderón, solicita la formalización de transferencia de contrato de compra venta del terreno ubicado en la Av. Gustavo Walker Soberón Mz. "E" Lte. 01, Huánuco, en merito a la promesa de compra-venta de terreno, suscrita por la ex alcaldesa de la Municipalidad Provincial de Huánuco Luzmila Templo Condezo, en el año 1993 a favor de Don. Yonel Soto Guerrero y doña María B. Rodríguez Calderón.

Que, mediante Informe N° 700-2025-MPHCO-OGA/OP, de fecha 13/05/2025, la Oficina de Patrimonio, señala que según la minuta del contrato de compraventa y el plano de habilitación urbana, se determinó que el lote vendido corresponde al Lote 01 de la Mz. "E" de la Urbanización Huallacalla "Los Carrizales". Sin embargo, el archivador que contiene las minutas de compraventa de los Lotes 01 al 06 de dicha manzana no se encuentra en el estante correspondiente, probablemente extraviado durante uno de los cuatro traslados realizados por personal obrero. En los archivos existentes, se halló un padrón de adjudicatarios donde figura como titular del Lote 01 Soto Guerrero Yonel y como cónyuge Rodríguez Calderón Norma. Además, mediante Resolución Gerencial N° 00062-2022-MPHCO-GAF, se declaró improcedente la solicitud de María Beatris Rodríguez Calderón para rectificar el nombre en el contrato de compraventa del referido lote;

Que, mediante Proveído N° 00264-2025-MPHCO/OGA, de fecha 16/05/2025, la Oficina General de Administración solicita opinión legal con relación a la petición presentada por la administrada María Beatris Rodríguez Calderón;

Que, mediante Informe legal N° 455-2025-MPHCO-OGAJ, de fecha 05/06/2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica recomienda declarar improcedente la solicitud realizada por la administrada María Beatris Rodríguez Calderón, para la formalización de transferencia de bien inmueble ubicado en Av. Walker Soberón Mz. E Lote 01 – Urbanización Huallacalla – "Los Carrizales".

Que, mediante, Informe N° 00271-2025-MPHCO-OGA, DE FECHA 23/06/2025, la Oficina General de Administración haciendo suyos los informes de la Oficina de Patrimonio, el Informe N° 00894-2025-MPHCO-OGA/OP, de fecha 19/06/2025 y el Informe Técnico N° 0143-2025-MPHCO-OGA/OP/DGO, de fecha 18/06/2025, señala que en el año 2022, María Beatris Rodríguez Calderón solicitó la rectificación de nombre en el contrato de compraventa de un lote en la Habilitación Urbana "Huallacalla - Los Carrizales", pero su petición fue declarada improcedente mediante Resolución Gerencial N° 00062-2022-MPHCO-GAF, debido a que en la minuta figura el nombre "Norma" con una rúbrica, firma que no corresponde a la solicitante, y además en el padrón de adjudicatarios aparecen registrados Yonel Soto Guerrero (QEPD) y Norma Rodríguez Calderón, persona no identificada en RENIEC y sin relación con la administrada. Un informe legal posterior concluye que no existe documentación que respalde la solicitud, posiblemente extraviada durante traslados municipales. Ante la inconsistencia entre nombres y la falta de respaldo documental, se recomienda ratificar la improcedencia para evitar una reconsideración sin fundamentos válidos, además de exigir, en adelante, la declaratoria de herederos inscrita en SUNARP para cualquier trámite sobre el lote.

Que, mediante Informe N° 486-2025-MPHCO-OGAJ, de fecha 03/07/2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica se ratifica en todos sus extremos, sobre lo pronunciado en el Informe legal N° 455-2025-MPHCO-OGAJ, puesto que los argumentos no han variado y no se han adjuntado nuevos medios probatorios

Que, mediante Expediente N° 202530468, de fecha 30/06/2025, la Sra. María Beatris Rodríguez Calderón, solicita reservarse a emitir pronunciamiento respecto al Expediente N°202521300 toda vez que la misma se encuentra en proceso de rectificación de nombre de a compra y venta de terreno.

Que, mediante Informe Técnico N° 153-2025-MPHCO-OGA/OP/DGO, de fecha 07/07/2025, la Oficina de Patrimonio concluye que es necesario se reserve emitir pronunciamiento respecto al expediente administrativo N° 202521300, toda vez que la misma se encuentra en proceso de rectificación de nombre de la compraventa de terreno según indica la administrada MARÍA BEATRIZ RODRÍGUEZ CALDERÓN;

Que, mediante Expediente N° 202530466, de fecha 27/06/2025, la Sra. María Beatris Rodríguez Calderón, solicita la rectificación de nombre de contrato de compra y venta del inmueble (terreno), la misma que contiene error en el nombre Norma Rodríguez Calderón lo que debería decir es María Beatris Rodríguez Calderón, asimismo, respecto a la firma de dicho documento fue por error humano.





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

RESOLUCION JEFATURAL N°00114-2025-MPHCO-OGA

Que, mediante Informe N° 01017-2025-MPHCO-OGA/OP, de fecha 18/07/2025, la Oficina de Patrimonio, indica que la administrada María Beatriz Rodríguez Calderón solicitó la formalización de la transferencia de compraventa del Lote 1, Mz. E, en la Urbanización Huallacalla "Los Carrizales" mediante el Expediente N° 202521300 siendo atendida mediante los informes N° 700-2025 y N° 894-2025, los cuales concluyen que, al no figurar ella en el padrón de adjudicatarios y aparecer en la minuta el nombre de "Norma", debe presentar una declaratoria de herederos o sucesión intestada inscrita en SUNARP. En respuesta, la administrada presentó certificados que acreditan la inexistencia de "Norma Rodríguez Calderón" en RENIEC, así como copia legalizada de su acta de nacimiento, de matrimonio y de la sucesión intestada definitiva de su cónyuge fallecido, Yónel Soto Guerrero. Por tanto, se recomienda remitir el expediente a la Oficina General de Asesoría Jurídica para su pronunciamiento sobre la rectificación de nombre solicitada.

Que, mediante Informe N° 564-2025-MPHCO-OGAJ, de fecha 04/08/2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, señala que se debe declarar no ha lugar la solicitud realizada por la administrada María Beatriz Rodríguez Calderón quien solicita la rectificación de nombres de la minuta de compraventa.

Claro, aquí tienes un resumen en dos párrafos desde la perspectiva de la Oficina General de Administración:

Que, en el Expediente N° 202521300, la señora María Beatriz Rodríguez Calderón solicitó la formalización de la transferencia por contrato de compraventa del inmueble ubicado en la Av. Gustavo Walker Soberón Mz. "E" Lte. 01, Huánuco, en mérito a una promesa de compraventa autorizada en 1993 por la exalcaldesa Luzmila Templo Condezo a favor del señor Yonel Soto Guerrero y la propia solicitante. No obstante, conforme al Informe N° 00700-2025-MPHCO-OGA/OP de la Oficina de Patrimonio, no se encontró en los archivos documentación que respalde la existencia formal de dicha transferencia o contrato. Asimismo, se ha verificado que la copia simple del contrato presentada, con fecha 17 de agosto sin año especificado, no constituye prueba suficiente para acreditar la transferencia del bien inmueble. Por ello, al no contar con documentos que sustenten lo solicitado, se concluye que la petición carece de respaldo documental para su procedencia.

En relación con la solicitud de rectificación de nombre presentada por la señora María Beatriz Rodríguez Calderón, en el Expediente N° 202530466, al evaluarse lo presentado se advierte que la copia simple del contrato de compraventa adjunta carece de elementos esenciales, como la fecha del acto jurídico, y no cuenta con la formalidad ni validez necesarias para acreditar la transferencia referida. Asimismo, no se han incorporado nuevos medios probatorios que permitan reconsiderar el criterio adoptado previamente, por lo que no existen fundamentos que sustenten la procedencia de la solicitud.

Estando a las consideraciones expuestas, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y en concordancia al artículo 8° del Decreto Supremo N° 017-84-PCM – "Reglamento del Procedimiento Administrativo para el reconocimiento y abono de créditos internos y devengados a cargo del Estado", y con visto bueno de la oficina de Logística;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – DECLARAR IMPROCEDENTE LA FORMALIZACIÓN DE TRANSFERENCIA DEL BIEN INMUEBLE ubicado en Av. Walker Soberón Mz. E Lote 01- Urbanización Huallacalla – "Los Carrizales", solicitado por la administrada Maria Beatris Rodriguez Calderón; en mérito a los fundamentos fácticos y jurídicos expresados en el Ítem II del Informe Legal N° 455-2025-MPHCO-OGAJ, fecha de 05/06/2025.

ARTICULO SEGUNDO. – NO HA LUGAR la solicitud de la administrada Maria Beatris Rodriguez Calderón, mediante Expediente N° 202530466, sobre la rectificación de nombre de la compra y venta del inmueble Av. Walker Soberón Mz. E Lote 01- Urbanización Huallacalla – "Los Carrizales".

ARTICULO TERCERO. – DISPONER la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Huánuco.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

C.c.
ARCHIVO
OGA/SMV

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUÁNUCO

C.P.C. SIMÓN MANTILLA WILLAR
JEFE DE LA OFICINA GENERAL
DE ADMINISTRACIÓN