

ACUERDO DE CONCEJO N° 150-2022-MPHCO/O

Huánuco, 27 de julio de 2022.

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 27 de julio de 2022; el Dictamen N° 17-2022-MPHCO/CM/CACI, de fecha 28 de junio de 2022, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional; el Informe Legal N° 434-2022-MPHCO-GAJ, del 12 de mayo de 2022, emitido por el Gerente de Asesoría Jurídica; el Informe N° 00122-2022-MPHCO-GAF, del 21 de abril de 2022, de la Gerencia de Administración y Finanzas; el Informe N° 0372-2022-MPHCO-GAF/SGP, del 12 de abril de 2022, de la Subgerencia de Patrimonio; el Informe Técnico N° 107-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, del 07 de abril de 2022 del Técnico de Ingeniería II de la Subgerencia de Patrimonio; el Expediente Administrativo N° 202211652, del 25 de marzo de 2022, presentado por Carlos Vela 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 Artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son atribuciones del Concejo Municipal, numeral 25), "Aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública".

Que, Artículo 39° de la misma norma establece 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"; concordante con el Artículo 41°, "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".

Que, el Artículo 55° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, 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 (...)", del mismo modo, en su artículo 56° señala que "Son bienes de las municipalidades, 1) Los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios de públicos locales". Y el Artículo 59° indica 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, de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la disposición de bienes de propiedad Municipal, en su Artículo 3°, establece que, "Para los efectos de esta ley, los bienes estatales comprenden los bienes muebles e inmuebles, de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o cualquier entidad pública que conforma el sistema nacional de bienes estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan"; asimismo, el Artículo 8° 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

Municipalidad Provincial de Huánuco,
Gerencia de Secretaría General
TRANSCRIPCIÓN



locales (...). Del mismo modo, el Artículo 9° de la indicada norma, en concordancia con el artículo 13° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobada por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, prescribe que los actos que realizan los gobiernos locales, respecto a 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 Ley N° 29151 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, el Artículo 68° del Reglamento antes precisado prescribe respecto a la Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación, señalando en su numeral 68.1) *"La tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento debe ser efectuada a valor comercial, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya."* Y el Inciso c) del Artículo 176° del mismo Reglamento señala que, el Arrendamiento directo, que puede efectuarse *"Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años."*

Que, de la Directiva N° 00004-2022/SBN, aprobado por Resolución N° 00004-2022-SBN, regula respecto a las Disposiciones para el arrendamiento de Predios Estatales, la cual en su numeral 4 señala que *"La presente directiva es de alcance nacional y comprende los predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad"*, y Alcanza *"excepcionalmente también a los predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el artículo 29 del TUO de la Ley y en el numeral 90.1 del artículo 90 del Reglamento"*. Y los siguientes numerales indican:

El numeral 5.3 de la Directiva N° 00004-2022/SBN, establece que *"El arrendamiento se efectúa por convocatoria pública, de oficio, y en forma directa, a solicitud de el/la interesado/a. El arrendamiento directo procede en las causales expresamente establecidas en el artículo 176° del Reglamento."*

El numeral 5.4.1, de la norma antes acotada establece sobre el cálculo de la renta y la vigencia de tasación, señalando que, *"El arrendamiento se otorga a título oneroso y a valor comercial, en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones. La renta es determinada mediante tasación, la cual tiene una vigencia de ocho (08) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo."*; y el numeral 5.4.2 dispone respecto al encargo de la tasación. - *"Asimismo, la tasación puede ser efectuada por un/a profesional de la entidad propietaria o administradora del predio."*

El numeral 5.13, prescribe sobre la garantía de fiel cumplimiento indicando *"Todo contrato de arrendamiento cuenta con una cláusula de Garantía de Fiel Cumplimiento por la suma equivalente a dos (2) veces el valor de la renta mensual, indistintamente de la periodicidad del pago de la renta. La indicada garantía debe ser entregada mediante carta fianza o cheque de gerencia, a nombre de la entidad arrendadora, antes de la suscripción del contrato. (...)"*.

El numeral 7.1 de la Directiva N° 00004-2022-SBN, en concordancia con el artículo 176° del Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regula respecto a las Causales de arrendamiento directo, señalando que el arrendamiento directo de predios estatales de libre disponibilidad solo procede ante las siguientes causales: *"(...)c) Cuando el predio se encuentre en posesión del solicitante por un plazo mayor a dos (02) años"*.

El numeral 7.9. Notificación de la tasación, de la referida Directiva establece, *"La SDAPE o la que haga sus veces pone en conocimiento de el/la solicitante la tasación, así como el cronograma y forma de pago, cuando corresponda, otorgándole un plazo de cinco (05) días para que formule su aceptación. Vencido dicho plazo sin que formule negativa expresa, se considera que la tasación, el cronograma y la forma de pago son aceptados, continuando el trámite"*. *"En caso el/la administrado/a no acepte el valor determinado en la tasación, se declara improcedente la solicitud y la conclusión del procedimiento"*.

Que, estando a la normativa antes señalada, se tiene del acervo documentario que, con Expediente N° 202211652, de fecha 25/03/2022, el administrado **Carlos Vela Portillo** solicita se le otorgue contrato de arrendamiento bajo la Modalidad Directa, conforme a la Directiva - DIR-00004-2022/SBN, del local comercial de propiedad municipal que se encuentra inscrito en la partida Electrónica N° 02005807 de Registros Públicos, ubicado en el Jr.28 de Julio N° 752, con un área de 118.72 m2, el mismo que viene conduciendo desde el año 2008, registrado con el nombre de Distribuidora Vela, dedicado a la venta de artículos de ferretería; asimismo solicita que el contrato de arrendamiento a realizarse sea por el plazo de 5 años y con una merced conductiva de S/.800.00 en consideración de no haber hecho reversión del local comercial y haber realizado mejoras.

Que, mediante Informe Técnico N° 107-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, de fecha 07/04/2022, el Técnico de Ingeniería II informa respecto a la petición de Arrendamiento de Local bajo la Modalidad Directa, ubicado en el Jr. 28 de Julio N°752 - Mercado Central, señalando que el citado local se encuentra dentro del predio de propiedad municipal, inscrito en la Partida electrónica N° 02005807, que está constituido por una edificación de material rustico de un piso, que tiene dos frentes, uno al Jr. 28 de Julio y otro a la Calle La Merced N° 115-121, abarcando tres (03) locales comercial, que cuenta con servicio de electricidad y sin servicios higiénicos; asimismo se ha constando que existe contrato de arrendamiento suscrito por el ex alcalde de la Municipalidad Provincial de Huánuco Jesús Giles Alipazaga y el administrado Carlos Vela Portillo por un plazo de duración de cuatro años que corre del 13/07/2012 al 13/07/2016, con una merced conductiva mensual de S/. 800.00, habiendo cancelado hasta febrero del 2022; por otra parte informa que mediante Resolución de Alcaldía N° 1017-2016-MPHCO/A, de fecha 21/11/2016, se resolvió conformar la Comisión de Evaluación y Tasación de Alquileres de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huánuco, comisión que mediante Informe técnico N° 001-2017-MPHCO-CETAPMPHCO, de fecha 23/01/2017, remitió las propuestas económicas de la merced conductiva mensual de cada local comercial y habitacional, fijando para el inmueble materia del presente informe, una renta mensual de S/. 1,500.00 (Un Mil Quinientos y 00/100 Soles); a pesar del Dictamen N° 337-017-MPHCO-GAJ de fecha 26/04/2017 de la Gerencia de Asesoría Jurídica, que opino por la procedencia del precitado informe técnico, la comisión del Sistema Tributario de la MPHCO, con Dictamen N° 034-017-MPHCO/ST de fecha 28/08/2017, considero que los costos de alquileres de los locales comerciales les parecía irrisorios, por lo que mediante Acuerdo de Concejo N° 132-2017-MPHCO/O de fecha 01/09/2017, se acordó declarar improcedente la aprobación del mencionado informe técnico; por lo que sugiere que se suscriba contrato de alquiler por un año con una renta mensual de S/. 4,500.00, monto que fue propuesto el año 2017.

Que, mediante Informe N° 372-2022-MPHCO-GAF/SGP, de fecha 12/04/2022, la Sub Gerencia de Patrimonio remite el Informe técnico N° 107-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, a la Gerencia de Administración y Finanzas, la misma que hace suya, agregando que tiene que ser determinado por el Concejo Municipal, la procedencia o improcedencia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 752 y Calle La Merced N° 115 - 121 (exterior del Mercado central) mediante Acuerdo de Concejo.

Que, mediante Informe N° 122-2022-MPHCO-GAF, de fecha 21/04/2022, la Gerencia de Administración y Finanzas, solicita a la Gerencia de Secretaría General que el expediente, materia del presente, sea elevado a Sesión de Concejo a fin de ser tratada a través del Concejo Municipal, para su evaluación de procedencia o improcedencia del contrato de arrendamiento bajo la modalidad directa.

Que, el Gerente de Asesoría Jurídica, en su Informe Legal N° 434-2022-MPHCO-GAJ, del 12 de mayo de 2022, señala que, realizado la evaluación al expediente, se concluye que el administrado se encuentra dentro de los alcances del inciso c) del artículo 176° del Reglamento de la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes del Estado, y Estando a que a la fecha no se ha requerido la devolución del bien por vencimiento de contrato, resulta PROCEDENTE la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento por una vigencia de un (01) año, con una merced conductiva mensual, ascendente a la suma de S/.1,500.00 (Un Mil Quinientos y 00/100 Soles), conforme a la propuesta sugerida en el Informe Técnico N° 107-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO y en merito a lo señalado en el párrafo anterior, PREVIA cancelación de deuda pendiente por concepto de merced conductiva.

"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Que, con Dictamen N° 17-2022-MPHCO/CM/CACI, de fecha 28 de junio de 2022, la Comisión de Administración y Control Institucional, indica que, luego de analizar los documentos obrantes en el expediente, recomienda al pleno del Concejo Municipal, aprobar la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento vía modalidad directa de los inmuebles antes mencionados, por una vigencia de un (01) año, con una merced conductiva mensual, ascendente a la suma de S/. 1500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles), conforme a la propuesta sugerida en los informes obrantes en el expediente.

El Concejo Municipal en sesión ordinaria de fecha señalado en el visto, luego de analizar y deliberar el acervo documentario del caso, en uso de las facultades otorgadas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa de la lectura y aprobación del Acta. **POR UNANIMIDAD.**

SE ACUERDA:

ARTÍCULO 1°.- APROBAR el Dictamen N° 17-2022-MPHCO/DR/CACI, de fecha 28 de junio de 2022, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional.

ARTÍCULO 2°.- APROBAR EN PARTE la solicitud presentado por el administrado **CARLOS VELA PORTILLO**, sobre **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VÍA MODALIDAD DIRECTA** Regulada por la Directiva N° 00004-2022/SBN, respecto del inmueble de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huánuco, ubicado en el Jr. 28 de Julio N° 752 y la Calle La Merced N° 115-121 (exterior del Mercado Central), **por el periodo de Un (01) año y con una merced conductiva mensual ascendente a la suma de S/. 1,500.00 (Un Mil Quinientos y 00/100 Soles)**, solicitado con Expediente N° 202211652, del 25/03/2022, en mérito a los considerandos expuestos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 3°.- RECOMENDAR, al administrado **CARLOS VELA PORTILLO** la cancelación de deuda pendiente por concepto de merced conductiva **PREVIO** a la suscripción del Contrato de Arrendamiento Vía Modalidad Directa, regulada por la Directiva N° 00004-2022/SBN.

ARTÍCULO 4°.- ENCARGAR a la Gerencia de Administración y Finanzas y a la Gerencia de Desarrollo Local y Ordenamiento Territorial, iniciar las acciones necesarias a fin de culminar el proceso de saneamiento físico legal de los bienes citados y realizar una nueva tasación de alquiler de los bienes inmuebles que se ajusten a la oferta y demanda del mercado inmobiliario y que beneficie a la entidad, afín de que futuros postores se acojan a las condiciones establecidas.

ARTÍCULO 5°.- TRANSCRIBIR el presente Acuerdo de Concejo a la Gerencia Municipal, Gerencia de Administración, Gerencia de Desarrollo Local y Ordenamiento Territorial y demás órganos estructurados competentes de la Municipalidad Provincial de Huánuco y al Sr. Carlos Vela Portillo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUÁNUCO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUÁNUCO

Abog. BALTAZAR VERA BERROSPÍ
GERENTE DE SECRETARÍA GENERAL