

ACUERDO DE CONCEJO N° 220-2022-MPHCO/O

Huánuco, 18 de noviembre de 2022

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 17 de noviembre de 2022; el Dictamen N° 33-2022-MPHCO/CM/CACI, del 05 de octubre de 2022, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional; el Informe Legal N° 856-2022-MPHCO-GAJ, del 08 de setiembre de 2022, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Informe N° 00256-2022-MPHCO-GAF, del 08 de agosto de 2022, de la Gerencia de Administración y Finanzas; el Informe N° 0688-2022-MPHCO-GAF/SGP, del 05 de agosto de 2022, de la Sub Gerencia de Patrimonio; los Informes Técnicos N°s 110 y 203-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, del 11 de abril y 03 de agosto de 2022, respectivamente, expedidos por el Técnico de Ingeniería II de la Subgerencia de Patrimonio; el Expediente N° 202211398 de fecha 24 de marzo de 2022, presentado por el administrado Edson Joao Acuña Rojas, 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, asimismo, el artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades precisa 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". asimismo, el artículo 41° 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".

Que, la indicada norma señala en su 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 (...)", 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". Y en 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 locales (...)".

Que, asimismo, en el Artículo 9° de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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.

Que, por otra parte, el Artículo 68° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, 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 en el Inciso c) del Artículo 176°, 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"*.

Que, 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."*. Del mismo modo, en su numeral 5.4.1, 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."*. En 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. (...)"*.

Que, en 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"*. Y en 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, el Artículo 1666° del Código Civil, 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° del Código Civil, establece 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"*. Y el Artículo 1700° del Código Civil dispone sobre la -Continuación del Arrendamiento. - *"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"*.

Que, del acervo documentario se tiene que, mediante Expediente N° 202211398 de fecha 24/03/2022, el administrado Edson Joao Acuña Rojas solicita Contrato de Arrendamiento bajo la Modalidad Directa, del Local Comercial ubicado en el Jr. Huánuco N° 824 - Huánuco, con un área de 24.24 m2, el mismo que se encuentra conduciendo desde marzo del 2016, lo cual acredita con los Boucher de pago por concepto de merced conductiva; asimismo, señala que su persona en representación de la Sra. Yesenia Zurita Carhuaricra Gonzales, se ha llegado a un acuerdo conciliatorio con la Procuraduría Publica de la Municipalidad Provincial de Huánuco, a fin de dar cumplimiento a las obligaciones pactadas, con relación al Local Comercial que viene ocupando, propiedad de la Municipalidad Provincial de Huánuco, para lo cual adjunta copia de su DNI, Copia del Acta de Conciliación y Boucher de pago.

Que, con Informe Técnico N° 1102022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, de fecha 11/04/2022, el Técnico de Ingeniería II informa respecto a la petición del administrado **Edson Joao Acuña Rojas**, actual ocupante del Local Comercial ubicado en el Jr. Huánuco N° 824 - Huánuco (exterior del Mercado Central), sobre Contrato de Arrendamiento bajo la Modalidad Directa, señalando que revisado los antecedentes se ha constatado que obran antecedentes a nombre de la Sra. Yesenia Zurita Carhuaricra Gonzales, quien de acuerdo a lo advertido no conduce el local; en ese sentido, solicita que se le requiera al actual conductor que acredite mediante declaración jurada con firma legalizada que se encuentra conduciendo el bien municipal desde hace mas de dos años, asimismo, presente constancia emitido por la Asociación de Trabajadores del Mercado Central de Huánuco, que acredite encontrarse conduciendo el precitado local comercial.

Que, a través del Informe Técnico N° 203-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, de fecha 03/08/2022, el Técnico de Ingeniería II informa respecto a la petición del administrado **Edson Joao Acuña Rojas**, sobre Contrato de Arrendamiento bajo la Modalidad Directa, del Local comercial que se encuentra conduciendo desde el año 2016, ubicado en el Jr. Huánuco N° 824 - Huánuco (exterior del 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 un ambiente que es parte de la edificación antigua de material rustico de un piso, con muros de adobe, techo de tejas sobre Vigueras de madera, cuenta con servicio de electricidad y sin servicios higiénicos; asimismo, se ha constando que existe contrato de arrendamiento suscrito con la conductora anterior Sra. Yesenia Zurita Carhuaricra Gonzales, con una merced conductiva mensual de S/. 250.00, el mismo que venció el 02 de Julio del 2022, cuyos pagos han sido cancelados por el administrado hasta el mes de agosto; 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/. 500.00 (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/. 250.00, monto que fue propuesto el año 2017.



"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Que, mediante Informe N° 0688-2022-MPHCO-GAF/SGP, de fecha 05/08/2022, la Sub Gerencia de Patrimonio remite a la Gerencia de Administración y Finanzas, el Informe Técnico N° 203-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO, adjunto al expediente materia del presente, la misma que hace suya, agregando que habiendo cumplido el administrado con lo requerido mediante Notificación N° 0011-2022-MPHCO, de fecha 11/04/2022, sugiere que debe proseguirse con el trámite, relacionado a la solicitud de Contrato de Arrendamiento Bajo Modalidad Directa del Local Comercial, ubicado en el Jr. Huánuco N° 824 – Huánuco (exterior del Mercado Central).

Que, con Informe N° 00256-2022-MPHCO-GAF, de fecha 08/08/2022, 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, en el Informe Legal N° 856-2022-MPHCO-GAJ, del 08 de setiembre de 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, señala que, estando a la petición del administrado y en atención al Informe Técnico señalado, en el que se detalla que a la fecha no se puede contar con una valorización para los actos de disposición a favor de los particulares, como lo establece el numeral 68.2) del artículo 68° del Reglamento de la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, ya que la tasación debe ser efectuada por un organismo especializado o por un perito tasador debidamente acreditado, requisito que no se cumple por cuanto no se cuenta con el saneamiento físico legal del inmueble y menos con su valorización para fines de arrendamiento y determinación de renta; considerando en ese sentido, factible la aplicación del numeral 68.1 que señala "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.", por lo que en el presente caso, la valorización para fines del arrendamiento y determinación de la renta, se debe fijar en base al área y ubicación estratégica del local comercial; en ese sentido, en el presente caso, encontrándose el inmueble (Local Comercial) ubicado en el Exterior del Mercado Central de Huánuco, Jr. Huánuco N° 824 – Huánuco, zona eminentemente comercial, debe aplicarse la oferta y la demanda existente en la zona.

Que, asimismo, 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, si bien el inmueble ha sido dado en arrendamiento a la Sra. Yessenia Zurita Carhuaricra Gonzales, cuyo contrato ha vencido el 02/07/2022; no obstante, de la verificación técnica realizado al Local Comercial precitado, se ha corroborado que el recurrente viene conduciendo el local desde el marzo del año 2016, resulta de esta manera procedente su petición; asimismo, estando a que a la fecha no se ha requerido la devolución del bien por vencimiento de contrato, deviene en procedente la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con el Sr. Edson Joao Acuña Rojas por una vigencia de un (01) año, con una merced conductiva mensual, ascendente a la suma de S/.500.00 (Quinientos y 00/100 Soles), conforme a la propuesta sugerida en el Informe Técnico N° 203-2022-MPHCO-GAF/SGP/DGO y en mérito a lo señalado en el párrafo anterior, PREVIA cancelación de deuda pendiente por concepto de merced conductiva; competencia que corresponde al Concejo Municipal, de conformidad a las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley N° 27972.

Que, con Dictamen N° 33-2022-MPHCO/CM/CACI, del 05 de octubre de 2022, la Comisión de Administración y Control Institucional, luego de analizar los documentos obrantes en autos, recomienda al pleno del Concejo Municipal, declarar procedente la suscripción del contrato de arrendamiento vía modalidad directa del inmueble (Local Comercial) de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huánuco, ubicado en el Jr. Huánuco N° 824 (Exterior del Mercado Central de Huánuco).

El Concejo Municipal en sesión ordinaria de la fecha, 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 lectura y aprobación del Acta. **POR MAYORÍA:**

SE ACUERDA:

ARTÍCULO 1°. – **APROBAR** el Dictamen N° 33-2022-MPHCO/CM/CACI, del 05 de octubre de 2022, presentado por la Comisión de Administración y Control Institucional.

ARTÍCULO 2°. – **DECLARAR PROCEDENTE**, la solicitud presentada por el administrado **EDSON JOAO ACUÑA ROJAS**, sobre **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VÍA MODALIDAD DIRECTA** Regulada por la Directiva N° 00004-2022/SBN, respecto del inmueble (Local Comercial) de propiedad de la Municipalidad Provincial de Huánuco, ubicado en el Jr. Huánuco N° 824 (Exterior del Mercado Central de Huánuco), con un área de 24.44 m2, por el periodo de Un (01) año y con una merced conductiva mensual ascendente a la suma de S/. 500.00 (Quinientos y 00/100 Soles), solicitado con Expediente N° 202211398, del 24/03/2022; en mérito a los considerandos expuestos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 3°. – **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 del bien citado 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, afin de que futuros postores se acojan a las condiciones establecidas.

ARTÍCULO 4°.- 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 administrado Edson Joao Acuña Rojas, para los fines que considere necesario.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE y ARCHÍVESE


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUÁNUCO
Ing. José Luis Villavicencio Guardia
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANUCO
Gerencia de Secretaría General

TRANSCRIPCION - NOTIFICACION

La Disposición Municipal que antecede y que se encuentra sujeta 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, ...

24 NOV 2022

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE HUÁNUCO

Abog. BALTAZAR VARA BERROSPÍ
GERENTE DE SECRETARÍA GENERAL