ORDENANZA MUNICIPAL Nº 018-2011-MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en Sesión Ordinaria de fecha 03 de Agosto del 2011;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Política del Perú, en su artículo 194°, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; reconociendo al Concejo Municipal funciones normativas y fiscalizadoras;

Que, asimismo, en su artículo 195° la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades tienen competencia para administrar sus bienes y rentas;

Que, conforme al artículo 196° de la Constitución Política del Perú son bienes y rentas de las municipalidades: inciso 1) los bienes inmuebles de su propiedad;

Que, la Ley Nº 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece en su artículo 39°, que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, asimismo, en su artículo 40° de la Ley Nº 27972, establece que las ordenanzas municipales, en la materia de su competencia, son las normas de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal;

Que, el artículo 55° de la Ley Nº 27972, señala que los bienes y rentas de cada municipalidad constituyen su patrimonio. Así mismo, señala que el patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de Ley;

Que, conforme al artículo 56° inciso 2) de la Ley Nº 27972, son bienes de las municipalidades los edificios municipales y sus instalaciones y, en general, todos los bienes adquiridos, construidos y/o sostenidos por la municipalidad;

Que, el artículo 59° de la Ley Nº 27972, 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;

Que, el artículo 77° del Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA – Reglamento de la Ley Nº 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece los supuestos de excepción en los que procede la compraventa directa de bienes de dominio privado estatales a favor de particulares;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 037-2009-MPT, se aprobó la Ordenanza Marco que Regula la Venta de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo;

Que, mediante Oficio N° 200-2011-SAIMT-GG, el Gerente General del Servicio de Administración de Inmuebles Municipales de Trujillo, remite a la Municipalidad Provincial de Trujillo, el Informe N° 020-2011-SAIMT-G.G.I/FAVC, elaborado por la Gerencia de Gestión Inmobiliaria del Servicio de Administración de Inmuebles Municipales de Trujillo, adjuntando el Proyecto de Reglamento que regula el procedimiento para la aprobación de la compraventa directa de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo, para sometimiento y aprobación del Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo;

En ejercicio de las facultades que confiere el inciso 8) del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y con el voto aprobatorio unánime de sus miembros aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DIRECTA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO

TITULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1°.- Finalidad
La presente Ordenanza regula el procedimiento de transferencia a través de venta directa de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en concordancia con la Ordenanza Municipal N° 037-2009-MPT, Ordenanza Marco que regula la venta de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo.

Artículo 2°.- Objetivo
Regular el procedimiento para la sustentación y aprobación de las transferencias de predios de dominio privado de la Municipalidad Provincial de Trujillo, bajo la modalidad de venta directa.

Artículo 3°.- Ámbito de Aplicación
El presente Reglamento tiene alcance a nivel municipal y comprende todos los bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad Provincial de Trujillo susceptibles de ser materia de transferencia bajo la modalidad de venta directa.

TITULO II
BASE LEGAL

Artículo 4°.- Base Legal
1. Constitución Política del Perú
2. Ley Orgánica de Municipalidades- Ley N° 27972.
3. Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley N° 29151
4. Ordenanza Municipal N° 037-2009-MPT

5. Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.
6. Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú – Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA.

TITULO III
DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA

CAPITULO I
DE LA VENTA DIRECTA

Artículo 5°.- Definición
La venta directa de predios de dominio privado de la MPT, constituye una modalidad de transferencia de propiedad de carácter excepcional, la cual procede en los casos expresamente establecidos en el artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y en otras normas especiales.

Artículo 6°.- Atribución del Concejo Municipal
El cumplimiento de las causales no obliga a la MPT a la aprobación de la solicitud de adjudicación en venta conforme a lo dispuesto en el artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA. La aprobación de la venta directa es atribución exclusiva del Concejo Provincial de Trujillo de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.

Artículo 7°.- Tasación del inmueble
La Tasación del predio materia de venta será a valor comercial y será efectuada por perito tasador debidamente acreditado, además dicha tasación será revisada por el equipo profesional del SAIMT de conformidad a lo establecido en Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA.

El Tasador deberá presentar al SAIMT un informe de valuación comercial, con la debida fundamentación que sustente la fijación del valor comercial del inmueble materia de solicitud.

Artículo 8°.- Valor de Venta
El valor de venta obtenido por el inmueble materia de solicitud será distribuido de la siguiente manera:

a) El 80% del valor de venta a favor de la MPT.
b) El 20% del valor de venta a favor del SAIMT.

Artículo 9°.- Gravamen
Todas las ventas efectuadas se gravarán con el cinco (5%) del valor total del inmueble, ello por concepto de los gastos administrativos que genera el procedimiento de venta directa a la administración pública. El pago por concepto de gastos administrativos se efectuará a favor del SAIMT, ya que es el órgano municipal encargado de desarrollar el procedimiento en mención.

CAPITULO II
DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA

Artículo 10°.- Presentación de la solicitud
El inicio del procedimiento se dará con la presentación de la solicitud por escrito ante el SAIMT, la cual deberá contener los requisitos establecidos en el artículo 11° de la presente Ordenanza.

Artículo 11°.- Requisitos
La solicitud de venta directa de inmueble de propiedad de la MPT deberá contener los siguientes requisitos:

a) Nombres y apellidos completos, domicilio, estado civil y número de DNI o carné de extranjería del solicitante, y en casos de representación adjuntar documentación que acredite la calidad de representante de la persona natural o jurídica a la que representa.

b) Exposición clara de lo solicitado, indicando la ubicación del predio, materia de la solicitud, su área, así como la causal de venta directa que es aplicable a su solicitud, de conformidad a lo establecido en el artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

c) Planos: Ubicación y Perimétrico en coordenadas UTM, en escala de 1/1000 autorizados por Ingeniero o Arquitecto colegiado.

d) Memoria Descriptiva, autorizada por el mismo Ingeniero o Arquitecto colegiado que elaboró los planos, antes indicados.

e) Certificado de Búsqueda Catastral del predio expedido por SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (03) meses; o presentar copia literal de la partida electrónica donde corre inscrito el derecho de propiedad a favor de la MPT, con una antigüedad no mayor a un (01) mes.

Dependiendo de la causal alegada por el solicitante como aplicable a su solicitud de venta directa se deberá presentar adicionalmente la siguiente documentación:

f) **Cuando la solicitud se funde en la causal de colindancia establecida en el artículo 77° inciso a) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA,** el solicitante deberá presentar partida registral o instrumento público que acredite la colindancia con el predio de propiedad de la MPT, además deberá acreditar que el predio municipal representa el único acceso directo a su predio.

g) **Cuando la solicitud se funde en la causal referida a la ejecución de proyectos de interés sectorial o nacional, establecida en el artículo 77° inciso b) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA,** el solicitante deberá presentar el proyecto respectivo, el cual deberá ser declarado viable mediante Resolución de Gerencia General del SAIMT.

h) **Cuando la solicitud se funde en la causal referida al supuesto de posesión previsto en el artículo 77° inciso c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA,** el solicitante deberá acreditar la antigüedad de la posesión adjuntando cualquiera de los documentos detallados a continuación:

- Copia certificada o autenticada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR) y de los recibos de pagos de impuestos municipales correspondientes al predio, materia de solicitud.
- Testimonio de la Escritura Pública o documento privado con firmas legalizadas ante Notario, donde conste la transferencia de la posesión a favor del solicitante.
- Original o copia certificada de la Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad en cuya jurisdicción se ubique el predio, materia de solicitud.
- Cualquier otro documento emitido por entidad pública, que acredite la posesión sobre el predio, materia de solicitud.

Deberá tener en cuenta que los documentos que acrediten posesión, deberán observar la antigüedad establecida en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, así como estar referidos de manera fehaciente al predio materia de solicitud.

Artículo 12° Revisión de Documentos.
Recepcionada la documentación presentada por el solicitante, el SAIMT evaluará si la solicitud de venta directa cumple con los requisitos establecidos en el artículo anterior. En caso no esté completa la información, se requerirá aclarar, precisar o de ser necesario adjuntar documentación adicional, para lo cual el solicitante contará con un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación.

De no subsanar las observaciones formuladas, la solicitud se tendrá por no presentada.

Artículo 13°.- Evaluación Técnica – Legal
El SAIMT, a través de sus áreas competentes, determinará lo siguiente:

a) **Libre disponibilidad del predio.-** Respecto a este punto, deberá determinarse la condición jurídica del predio, es decir establecer si el mismo es de dominio público o privado. Una vez determinada la condición de bien inmueble de dominio privado podrá proseguirse con el procedimiento de venta directa, de lo contrario, es decir si no es de libre disponibilidad (dominio público) se dará por concluido el procedimiento.

En los casos en el que bien inmueble, materia de la solicitud, a pesar de ser de dominio público hubiese perdido la naturaleza o las condiciones propias de un bien dominio público, deberán derivarse los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano para la evaluación tendiente a determinar si es factible la desafectación de la condición jurídica de bien de dominio público.

Una vez determinada la condición jurídica de bien inmueble de dominio privado, se deberá evaluar la solicitud de acuerdo a la causal invocada como aplicable al procedimiento de venta directa planteado por el solicitante, así:

b) **Cuando la solicitud se funde en la causal de colindancia establecida en el artículo 77° inciso a) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.-** En estos supuestos el SAIMT determinará la concurrencia de esta causal realizando la inspección técnica respectiva, sin perjuicio de evaluarse los documentos indicados en el artículo 12° que antecede.

c) **Cuando la solicitud se funde en la causal referida a la ejecución de proyectos de interés sectorial o nacional, establecida en el artículo 77° inciso b) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.**- En estos supuestos el SAIMT evaluará el expediente sustentatorio del proyecto a realizar sobre el predio de propiedad municipal, con la finalidad de determinar su viabilidad. Deberá establecerse en el expediente sustentatorio las etapas, monto de inversión, plazos de ejecución, ya que esto permitirá determinar las condiciones de la venta directa y la reversión en caso de incumplimiento.

d) **Cuando la solicitud se funde en la causal referida al supuesto de posesión previsto en el artículo 77° inciso c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.-** En estos el SAIMT determinará la concurrencia de esta causal realizando la inspección técnica respectiva, asimismo se evaluará los documentos indicados en el artículo 12° que antecede. Dejándose constancia expresa que no solo es necesario acreditarse la posesión, sino que la misma debe perseguir los fines establecidos en el **artículo 77° inciso c) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**.

A fin de acreditar el plazo posesorio establecido por el **Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA**, el poseedor actual puede adicionar al suyo, tanto el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, como el de los anteriores poseedores, siempre que se acredite el tracto sucesivo de la posesión.

Artículo 14°.- Remisión de Informe Final

El SAIMT, luego de haber evaluado la solicitud de venta directa elevará su Informe Final a la MPT, dicho informe contendrá la opinión de factibilidad de la solicitud de venta directa presentada, la misma que podrá ser favorable o desfavorable. Si la opinión es favorable deberán acompañarse los documentos sustentatorios y la tasación comercial respectiva.

Cabe indicar que la aprobación de la venta directa de inmuebles de propiedad de la MPT, es atribución exclusiva del Concejo Municipal, la misma que se autoriza a través de Acuerdo de Concejo, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 15°.- Publicaciones

Una vez aprobada la venta directa, y de conformidad a lo establecido en el artículo 78° del Reglamento, se publicará la venta directa del inmueble, sus características, ubicación, número de partida registral y el valor de la tasación, en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación de la Región en que se ubica el inmueble, así como en la página web del SAIMT, a fin de que cualquier interesado, dentro del plazo de diez (10) días hábiles de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando cheque de gerencia a nombre del SAIMT por el 10% (diez por ciento) del valor de su

oferta. Dicha oferta será presentada ante el SAIMT. En caso existir varias ofertas se seleccionará aquella que oferte el valor más alto por el predio. Lo dispuesto en el presente artículo no será aplicable para las solicitudes presentadas invocando la causal establecido en el inciso a del artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

Los servicios de publicación serán cancelados por el solicitante, para lo cual el SAIMT elaborará los avisos respectivos, los mismos que serán entregados al solicitante para su publicación en el plazo de dos (2) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificados los avisos.

Artículo 16°.- Traslado de la mejor oferta

En caso existir oferta válida por el inmueble, esta se comunicará a la persona natural o jurídica que presentó la solicitud de venta directa, a efectos de que pueda igualar o mejorar la propuesta, en el plazo de cinco (5) días hábiles, lo que de ocurrir generará que la aprobación de la venta sea a su favor.

Al respecto si quien inició el procedimiento de venta directa no iguala o mejora la propuesta o se desiste del procedimiento, perderá la opción preferente de compra continuándose el trámite con el tercero que ofreció una mejor oferta por el inmueble.

Artículo 17°.- Plazo de cancelación del valor de venta y gastos administrativos

El precio de venta así como el cinco (5%) por concepto de gastos administrativos deberán ser cancelados en su integridad, sea por el solicitante o el tercero que mejoró la oferta, dentro del plazo de treinta (30) días naturales contados a partir del día siguiente al vencimiento del plazo para presentar una mejor oferta por el predio, materia de solicitud. El pago se realizará en el modo indicado por el SAIMT.

Artículo 18°.- Incumplimiento

En caso de incumplimiento de los pagos establecidos en el artículo 18° del presente Reglamento por parte del solicitante que inició el trámite, se procederá a comunicar dicha situación al tercero que mejoró la oferta para que un plazo de dos (02) días hábiles acepte el ofrecimiento de venta, por el monto fijado por el solicitante que no cumplió el valor de venta propuesto.

Cuando el incumplimiento en el pago por el valor de venta y gastos administrativos sea por parte del tercero que mejoró la oferta, se procederá a comunicar dicha situación al solicitante que inició el trámite para que un plazo de dos (02) días hábiles acepte proseguir con la venta por el precio que esté dispuesto a pagar, no pudiendo ser menor al fijado en la tasación del inmueble.

En ambos casos, el plazo de pago es el estipulado en el primer párrafo del presente artículo y se computará a partir del día siguiente de presentada la aceptación. En el supuesto de no llegarse a efectuar el pago en el plazo establecido se procederá a declarar el abandono del procedimiento.

Artículo 19°.- Suscripción de la Minuta
Dentro de los cinco (05) días hábiles posteriores a la cancelación del valor de venta así como el pago por concepto de gastos administrativos se procederá a la suscripción de la minuta de compraventa respectiva.

Con la suscripción de la minuta de compraventa concluye el procedimiento de venta directa.

Los gastos notariales y registrales que origine el elevar la minuta a escritura pública, incluyendo un testimonio para la MPT, e inscribirla en el registro respectivo serán de cargo y responsabilidad del beneficiario con la venta directa.

Se deja constancia expresa que el testimonio para la MPT, deberá ser entregado en las oficinas del SAIMT, en un plazo no mayor de 15 (quince) días naturales de suscrita la escritura pública respectiva.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Primera.- Remisión al Concejo Provincial de Trujillo
El SAIMT una vez finalizado el procedimiento de venta directa, deberá comunicar al Concejo Provincial de Trujillo la adjudicación del inmueble materia de venta directa.

Segunda.- Procedimiento de Baja
El SAIMT deberá iniciar el procedimiento de Baja en el Margesí Municipal, respecto al inmueble materia de venta directa de conformidad a lo establecido en la Directiva N° 001-2007-SAIMT – Directiva que regula los procedimientos de Alta y Baja de los inmuebles de propiedad de la MPT.

Tercera.- Vigencia
La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

Cuarta.- Derogatoria
Deróguese toda disposición que se oponga a la presente Ordenanza.

POR TANTO MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE, Y CUMPLA.

Dado en Trujillo, a los nueve días del mes de Agosto del 2011.

CESAR ACUÑA PERALTA
ALCALDE
Municipalidad Provincial de Trujillo

C.c.
FAVC

PUBLICADO EN EL DIARIO LA REPUBLICA
EDICION DE FECHA 17-08-11