



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 026-2007-MPT**

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**

**POR CUANTO:**

**El Concejo de la Municipalidad de Trujillo**, en sesión ordinaria de fecha 08 de agosto del 2007.

**CONSIDERANDO:**

Que, conforme al artículo 191° de la Constitución Política del Estado, las Municipalidades son órganos de gobierno local que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; reconociendo al Concejo funciones normativas y fiscalizadoras;

Que, conforme al artículo 192° de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades tienen competencia para administrar sus bienes y rentas, concordante con el artículo 193° inciso 1) de la Carta Magna en donde se establece que son bienes y rentas de las municipalidades los bienes e ingresos propios;

Que, conforme al artículo 39° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, asimismo, el artículo 40° de la Ley N° 27972 señala que las Ordenanzas Municipales, en la materia de su competencia, son las normas de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal;

Que, conforme al artículo 55° de la Ley N° 27972, los bienes y rentas de cada municipalidad constituyen su patrimonio. 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 N° 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, conforme al artículo 59° de la Ley N° 27972, 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, mediante Ordenanza Municipal N° 24-2005-MPT se creó el Servicio de Administración de Inmuebles Municipales de Trujillo - SAIMT, con la finalidad de maximizar la rentabilidad del patrimonio de la Municipalidad Provincial de Trujillo en armonía con el interés social;

Que, conforme al artículo 6° inciso d) de la Ordenanza Municipal N° 24-2005-MPT corresponde al SAIMT celebrar contratos de compra-venta, alquiler, usufructo, cesión en uso y otros actos de disposición de los bienes, con autorización previa y expresa del Concejo Municipal;

Que, la Tercera Disposición Complementaria del Decreto Supremo N° 154-2001-EF, aprueba el Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal y establece que las acciones de adquisición, disposición, administración y gestión que realicen las Municipalidades respecto de su patrimonio se rigen por sus leyes y ordenanzas, y supletoriamente por las normas de dicho Reglamento;



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

Que, el arrendamiento de los bienes de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo se realiza teniendo en cuenta las disposiciones de la Ordenanza Municipal N° 14-97-MPT que aprueba las Normas y Políticas Generales para el Alquiler de Inmuebles de Propiedad Municipal, las que no se ajustan a las nuevas exigencias de modernización administrativa;

Que, por dicha razón es necesario dictar nuevas normas y políticas generales, y;

En ejercicio de las facultades que confiere la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, aprobó la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**

**TITULO I**

**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1°.- Finalidad**

La presente Ordenanza tiene por finalidad establecer las normas, lineamientos, y desarrollar los procedimientos para el arrendamiento de los inmuebles de la Municipalidad Provincial de Trujillo y/o parte de los mismos debidamente delimitados.

**Artículo 2°.- Bienes a arrendar**

La Municipalidad Provincial de Trujillo determina cuáles son los inmuebles, y/o parte de los mismos, de su propiedad o bajo su administración que son destinados para arrendamiento; asimismo en forma excepcional, también podrán considerarse a otros de sus inmuebles de uso privado.

**Artículo 3°.- Facultades del SAIMT**

El Servicio de Administración de Inmuebles Municipales de Trujillo, en adelante SAIMT, está facultado a dar en arrendamiento parte o la totalidad de los bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo o que se encuentren bajo su administración, que ésta le encomiende para tal fin.

También le corresponde supervisar y controlar la vigencia de los contratos de arrendamiento, las acciones de cobranza, control de las cuentas y demás aspectos referidos a los mismos.

**TITULO II**

**DEL ARRENDAMIENTO**

**Artículo 4°.- Modalidad del Arrendamiento**

Los inmuebles de la Municipalidad Provincial de Trujillo destinados para arrendamiento que se encuentren de libre disponibilidad serán arrendados previa autorización del Concejo Municipal y mediante subasta pública.

De modo excepcional, tratándose de inmuebles de uso privado que no estén destinados a arrendamiento, o que se encuentran ocupados de buena fe y no exista vínculo contractual; así como, respecto de aquellos en los cuales la Municipalidad Provincial de Trujillo es propietaria del terreno y la fábrica es de terceros, solo se requerirá acuerdo del Concejo Municipal.



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

**Artículo 5°.- Arrendamiento mediante Subasta Pública**

El SAIMT publicará, por una vez, en el Diario Oficial de la localidad y, cuando menos, en uno de mayor circulación local, la convocatoria y el cronograma del proceso de arrendamiento; adicionalmente, también pondrá anuncios en un lugar visible de cada uno de los inmuebles a arrendar.

La convocatoria establecerá las condiciones y características de la invitación de arrendamiento. Las bases establecerán las condiciones de la subasta, y cuando menos:

1. El monto base del derecho de llaves, el mismo que no podrá ser inferior a tres veces el monto de la renta mensual.
2. El monto de la renta mensual y los criterios de reajuste periódico.
3. La garantía que debe constituir el arrendatario, la misma que no podrá ser inferior a tres veces el valor de la renta mensual.
4. La duración del contrato y las condiciones para su renovación.

Adjunto a las bases se debe entregar a los postores el modelo del contrato de arrendamiento, el mismo que tendrá en cuenta lo previsto en el Artículo 10°.

El ganador del proceso de Subasta Pública será aquél que ofrezca la mayor propuesta de pago del derecho de llaves.

**Artículo 6°.- Arrendamiento mediante trato directo**

Tratándose de bienes inmuebles que se encuentren ocupados de buena fe y no exista vínculo contractual con los ocupantes, el SAIMT podrá dar en arrendamiento mediante trato directo dicho predio. En este caso la renta a pactarse no podrá ser inferior al 80% de la tasación del valor de mercado de la renta.

En caso de inmuebles donde la Municipalidad Provincial de Trujillo es propietaria del terreno y la fábrica es de terceros el SAIMT podrá darlos en arrendamiento mediante trato directo a éstos.

En este caso la renta a pactarse no podrá ser inferior al 80% de la tasación del valor de mercado de la renta del terreno.

También podrá darse en arrendamiento, mediante trato directo, inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo de uso privado o que se encuentren bajo su administración, que no estén destinados a arrendamiento, siempre y cuando sean de libre disponibilidad, el arrendamiento no interfiera con los objetivos institucionales de la Municipalidad y el SAIMT; y la duración del arrendamiento no exceda de un año, sin posibilidad de renovación. A fin de garantizar la entrega del inmueble al culminar el plazo de arrendamiento, el arrendatario deberá entregar Carta Fianza, Cheque de Gerencia o depósito en efectivo por el equivalente de tres (03) mensualidades de renta mensual.

**TITULO III**

**DE LA RENTA**

**Artículo 7°.- Determinación de la Renta**

La renta será determinada mediante tasación del valor de mercado en cada caso; su pago puede pactarse por mes vencido, mes adelantado o pago del monto total previsto en el contrato.

**Artículo 8°.- Tasación de la renta**

El SAIMT es el responsable de efectuar o encargar la realización de una tasación del valor de mercado de la renta mensual de los predios a arrendar, la que deberá ser suscrita por profesional técnico debidamente acreditado.



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

Las tasaciones deberán efectuarse siempre utilizando las normas reglamentarias vigentes en lo que fuera de aplicación; y, complementariamente, las técnicas usuales de valorización, debiendo emplearse como criterios obligatorios: el valor del inmueble según el Margesí de bienes inmuebles de la Municipalidad Provincial de Trujillo, tanto del terreno como de la fábrica, la ubicación del predio y el destino para el que será empleado (casa-habitación, comercial, etc.)

**TITULO IV  
DEL CONTRATO**

**Artículo 9°.- Características del contrato de arrendamiento**

Todo contrato de arrendamiento será personal y directo, por escrito y triplicado, sean los arrendatarios personas naturales o jurídicas.

**Artículo 10°.- Cláusulas contractuales obligatorias**

En los contratos de arrendamiento deberán incluirse lo siguiente:

1. La ubicación precisa del inmueble y del área materia de arrendamiento, debiendo acompañarse un Plano o croquis de Ubicación y un Plano de Distribución, de ser el caso; asimismo, se incluirá una descripción detallada de los ambientes y bienes que posea el inmueble.
2. El monto de la renta, forma de pago y de reajuste automático anual.
3. La(s) garantía(s) que debe constituir el arrendatario, para asegurar el cumplimiento de las cláusulas del contrato.
4. La obligación de pago de los servicios públicos suministrados al inmueble.
5. El plazo de duración del contrato.
6. Las condiciones de renovación del contrato, cuyo plazo no podrá exceder de un año, no existiendo renovación tácita, bajo ninguna circunstancia.
7. La indicación de la responsabilidad del arrendatario por lo daños que causare tanto a personas, al inmueble, como a bienes ajenos, por incendio, aniegos, roturas de cañerías, atoros de desagüe, derrumbe de paredes o techos, y cualquier otro siniestro que se produzca en el inmueble durante la vigencia del arrendamiento.
8. Las prohibiciones señaladas en el Título VII.
9. Las penalidades y sanciones ante incumplimiento de las cláusulas contractuales.
10. Indicación expresa que las mejoras serán a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo; sin que ello signifique contraprestación económica compensatoria por parte de ésta.

De manera adicional podrán incluirse otras disposiciones que se encuentren previstas en el ordenamiento jurídico; asimismo, en los casos excepcionales previstos en el Artículo 6° se tendrán en cuenta únicamente las cláusulas que resulten aplicables.

**TITULO V  
DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

**Artículo 11°.- De las causales de resolución del contrato**

- 1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y/o acumula dos meses seguidos y/o intermedios sin pagar la renta pactada y adeudada.



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

- 2.- Si el arrendatario tiene proceso judicial terminado o juicio pendiente para pagar todo o parte de la renta pactada y vencida.
- 3.- Si el arrendatario da al bien inmueble arrendado destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- 4.- Por sub arrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso.
- 5.- Si el arrendatario no cumpliera con cualquiera de sus obligaciones.
- 6.- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.
- 7.- En caso de muerte, y si los herederos disponen del bien sin haberlo comunicado, dentro del plazo de 30 días.
- 8.- El incumplimiento de alguna de las prohibiciones establecidas en la presente Ordenanza es causal de resolución automática del contrato de arrendamiento, bastando para ello una comunicación mediante carta entregada por conducto notarial al arrendatario, señalando que la Municipalidad Provincial de Trujillo a través del SAIMT está haciendo valer la cláusula resolutoria expresa para que en un plazo no mayor a 10 días calendarios se desocupe y haga entrega del inmueble materia de contrato.

**TITULO VI  
DE LAS GARANTÍAS**

**Artículo 12°.- Garantía por resolución anticipada de contrato, daños o desperfectos**

Antes de suscribir el respectivo contrato, el arrendatario se encuentra obligado al pago de una garantía por el importe equivalente al pago de tres (03) rentas mensuales para la indemnización en el caso de resolución anticipada del contrato a su solicitud, y/o las reparaciones y arreglos que se deben hacer en el caso de haber ocasionado daños o desperfectos en el uso del inmueble arrendado; las cuales deben ser canceladas conforme lo estipula el contrato de arrendamiento.

**Artículo 13°.- Garantía en contratos excepcionales**

En caso de arrendamiento mediante trato directo de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo o que se encuentren bajo su administración, que no estén destinados a arrendamiento, deberá presentarse una garantía por el importe equivalente al pago de tres (03) rentas mensuales para garantizar que el bien sea devuelto inmediatamente después de cumplido el plazo de vencimiento del contrato respectivo. En este caso, la garantía podrá ser dinero en efectivo, Carta Fianza o Cheque de Gerencia.

**TITULO VII  
DE LAS PROHIBICIONES**

**Artículo 14°.- Prohibición de subarrendamiento**

Queda prohibido el subarrendamiento parcial o total a terceras personas, del inmueble cedido en arrendamiento, sin autorización previa y expresa.

**Artículo 15°.- Prohibición de demoliciones o modificaciones no autorizadas**

Queda prohibido realizar demoliciones o modificaciones que disminuyan el valor del inmueble; salvo el caso de ser necesarias y que se cuente con autorización expresa del SAIMT.

No obstante lo indicado, de manera excepcional podrá realizarse acciones de destrucción o deterioro sobre el inmueble, cuando se trate de peligro inminente para la seguridad de las personas que lo ocupan o terceros, debiendo realizar lo indispensable para conjurar el peligro. En este caso, corresponde al arrendatario probar el estado de necesidad en que se encontraba para realizar la destrucción o deterioro, inmediatamente después de haberlos realizado.



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO**

**Artículo 16°.- Prohibición de mal uso del inmueble**

Queda prohibido el dar un uso imprudente del inmueble arrendado, otorgarle un uso distinto al indicado en el contrato de arrendamiento; así como, perturbar el orden público con actos que contravengan la moral y las buenas costumbres o que atenten la tranquilidad pública.

**Artículo 17°.- Prohibición de ocupar áreas no autorizadas**

Queda prohibido hacer uso de la vereda y/o pista para la ubicación de objetos, vitrinas, etc. así como invadir pasajes de circulación y/o áreas comunes centrales y laterales, tragaluces o ductos. Asimismo, está prohibido colocar avisos luminosos publicitarios y/o otros en la fachada del inmueble, sin la autorización previa de la dependencia competente de la MPT y conocimiento del SAIMT.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES**

**PRIMERA.- Régimen legal del arrendamiento de los inmuebles municipales.**

El arrendamiento parcial o total de los inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Trujillo se rige por la presente Ordenanza y la Ley Orgánica de Municipalidades. Supletoriamente serán de aplicación las normas dictadas por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, las de derecho común y demás que resulten pertinentes.

**SEGUNDA.- Impedimento para contratar**

Las personas que se encuentren impedidas para contratar con la Municipalidad Provincial de Trujillo no pueden arrendar predios de su propiedad.

**TERCERA.- Vigencia**

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación. La falta de reglamentación de alguna de sus disposiciones no será impedimento para su vigencia y exigibilidad.

**CUARTA.- Facultad reglamentaria de la Alcaldía**

Fáciltese al Alcalde para dictar las disposiciones reglamentarias y demás disposiciones normativas que se requieran para la aplicación de la presente Ordenanza.

**QUINTA.- Derogación**

Esta norma es de orden público y deroga todas las disposiciones legales o administrativas, de igual o inferior rango, que se le opongan o contradigan; de manera expresa quedan derogados los Artículos 1° y 2° de la Ordenanza Municipal N° 14-97-MPT, a partir de su vigencia.

**SEXTA.- Procedimiento en casos excepcionales**

En los casos previstos en el Artículo 6° de la presente norma, el Concejo Municipal acuerda delegar a la Alcaldía la facultad para que autorice al SAIMT la celebración de los contratos de arrendamiento.

**SÉPTIMA.- Renovaciones contractuales**

Al atender las solicitudes de renovación de los contratos que se encuentren pendientes deberán tenerse en cuenta las normas, lineamientos, y los procedimientos que establece la presente Ordenanza, en cuanto fueran aplicables.

**OCTAVA.-**

Los Anexos I, II y III forman parte integrante de la presente ordenanza y los montos de la merced conductiva establecidos serán de aplicación para los contratos correspondientes a los



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO

años 2007 y 2008 en lo que fueran aplicables y variarán para los siguientes años de acuerdo al valor de mercado.

**POR TANTO:**

**MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA**

Dado en Trujillo, a los tres días del mes de octubre del año dos mil siete.



CESAR ACUÑA PERALTA  
ALCALDE

PUBLICADO EN EL DIARIO LA REPUBLICA  
EDICION DE FECHA 27-10-07