

# Municipalidad Provincial de Talara

1

## ACUERDO DE CONCEJO 74-4-2012-MPT



Talara, diez de abril del dos mil doce

**VISTO**, en Sesión Extraordinaria de Concejo N° 09-04-2012 de fecha 10 de abril del 2012, la Venta de Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Provincial de Talara a Petróleos del Perú S.A., y;

### CONSIDERANDO:

- Que, mediante Ley N° 28840, el Congreso de la República aprueba la declaración de interés nacional del fortalecimiento y modernización de la Empresa Petróleos del Perú - PETROPERU S.A.;
- Que, con fecha 02.12.2011, PETROLEOS DEL PERU- PETROPERU S.A, remite la Carta GOTL-0163-2011, donde remite tres tasaciones elaboradas por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de los inmuebles denominados "Cine Talara", "Ex Municipalidad" y "Campo Ferial", valuándolos de la siguiente manera:
  - La Ex - Municipalidad en S/. 440, 239.80
  - El Ex - cine Talara en S/. 476,151.59
  - El Campo Ferial en S/. 716,311.43

Solicitando la revisión de las mismas, así como manifestar la aceptación de venta para poder iniciar las acciones correspondientes;

- Que, mediante Informe N° 362-12-2011-SGSC-MPT, de fecha 25/12/2011 la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro de la MPT., indica que, revisadas las tasaciones que ha adjuntado PETROLEOS DEL PERU-PETROPERU S.A, se observa que los valores aplicados por m2., para la valuación de terrenos, son más bajos que los valores arancelarios para el distrito de Pariñas aprobados por resolución Ministerial N° 172-2010-VIVIENDA, objetando ellas y procediendo a reevaluar las mismas, dando los siguientes montos:
  - La Ex - Municipalidad en S/. 661, 176.00
  - El Ex - Cine Talara en S/. 1,367,263.17
  - El Campo Ferial en S/. 114.66 por M2.

De acuerdo a la Metodología que estipula el Reglamento Nacional de tasaciones aprobado con resolución Ministerial N° 126-2007-vivienda;

- Que, con Oficio N° 002-2012-OAJ-MPT, del 27/01/12, la Oficina de Asesoría Jurídica, pone en conocimiento al Gerente de Operaciones de Talara de PETROPERU, los montos de tasación de los inmuebles que requiere, otorgándosele un plazo de 10 días para que manifieste su interés de adquirir los mismos al precio indicado;

- Que, con Carta GOLTL-0033-2012 con fecha 15/02/2012, el Gerente de Operaciones Talara, José Hidalgo Quevedo, manifiesta el interés de PETROPERU en adquirir los inmuebles antes detallados al precio indicado por la Municipalidad, para lo cual solicita se le otorgue Copia del Acuerdo de Concejo que autoriza la venta de dichos terrenos a su favor, RUC de la MPT y Certificado del Registro Nacional de Proveedores de la Municipalidad Provincial de Talara;

- Que, mediante Informe N° 254-2012-MPT-OAJ de fecha 21/02/12, se remiten los actuados al Gerente de Desarrollo Territorial a fin que efectúe un levantamiento topográfico del inmueble denominado campo ferial a fin de determinar el área vendible, puesto que PETROPERU ha indicado que desea adquirir la totalidad del inmueble;

- Que, mediante Informe N° 29-03-2012-SGSC-MPT de fecha 01/03/12, la Subgerente de Saneamiento Técnico Legal, refiere que mientras elaboran el plano del campo ferial para determinar el área a vender, se devuelve los actuados a fin que se avance con el procedimiento de venta del Ex Cine y la Ex Municipalidad;

- Que, mediante Informe N° 337-03-2012-OAJ-MPT la Oficina de Asesoría Legal informa que Las normas contenidas en la Ley General del Sistema de Bienes Nacionales son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el sistema nacional de bienes nacionales entre las causales encontramos a los gobiernos locales.

El Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, modificado por el decreto supremo N° 007-2010- VIVIENDA, precisa que los actos que realizan los gobiernos locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentran bajo su administración se rigen por las disposiciones de la ley Orgánica de Municipalidades y por la Ley en lo que le sea aplicable.

Para el caso de disposición de bienes inmuebles de propiedad del estado, la aprobación será afectada por el titular del pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, previa aprobación técnica de la SBN, sobre la procedencia del acto, **"excepto para los bienes de propiedad regional y municipal"** (...) que conforme es de verse de lo señalado en el considerando anterior se rigen por lo que dispone la ley Orgánica de Municipalidades sobre el particular, pudiendo remitirnos en lo que corresponda a la Ley N° 29151, su Reglamento y la Directiva para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad - Directiva N° 001-2010/SBN.



Al remitirnos a esta norma, tenemos que en su artículo 9° numeral 25 concordante con el artículo 59° señala como facultades del concejo municipal aprobar, entre otras cosas, la venta de sus bienes en subasta pública, conforme a Ley.

Por otro lado el artículo 34° del Decreto Supremo referido en el punto 5 del presente informe precisa que todos los actos de disposición de Bienes Municipales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un informe técnico legal que analice el beneficio económico del Estado, es decir debe efectuarse con una valorización comercial de los bienes a transferir.

El Artículo 77° del Reglamento de la Ley 29151, establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, entre otros, sólo en los siguientes casos: b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional, regional o local cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el organismo competente. El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la solicitud.

En el artículo 78°, establece el procedimiento de compraventa directa, refiriendo que la solicitud de venta directa con el precio a valor comercial será publicada 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 de la SBN, a fin de que cualquier interesado, dentro del plazo de 10 días de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) del valor de la misma. (Evaluada la oferta, ésta se comunicará a la persona natural o jurídica que inició el trámite de venta, a efectos de que pueda igualar o mejorar la propuesta, lo que de ocurrir concluirá la compraventa. En caso de que el primer solicitante no iguale o mejore la propuesta, la venta se efectuará a favor del que mejoró la oferta.

Asimismo, añade el artículo 80, que la compraventa se formalizará e inscribirá en el Registro de Predios de acuerdo con las normas del derecho común, debiendo insertarse en la Escritura Pública respectiva la resolución de aprobación.

Por otro lado, la Directiva N° 001-2010/SBN, en su numeral 1.3, referido a los Aspectos Generales, indica que "Los Gobiernos Locales y las entidades públicas que cuentan con régimen legal especial pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria".

**Es decir tanto la Ley como Su reglamento y la directiva se aplican supletoriamente si la entidad así lo desea, sin embargo a fin de no caer en vacíos, consideramos oportuno aplicar esta reglamentación en lo que corresponde, siendo el procedimiento a seguir y las consideraciones a tener las siguientes:**

- a) La Valorización tendrá un plazo de 06 meses de vigencia.
- b) Los actuados serán remitidos a la Comisión de Regiduría correspondiente a fin que evalúe y previo dictamen favorable, los remita a Sesión de Concejo para que este, en el uso de sus atribuciones autorice la venta de los inmuebles, esta autorización debe ser publicada en el Diario Oficial y en el portal web de la Municipalidad y deberá se prever lo siguiente:  
La autorización de venta, preverá la venta directa a PETROPERU de los inmuebles solicitados, al precio base si, dentro del plazo de 10 días desde la publicación de la aprobación de la venta en el Diario Oficial y el portal web de la Municipalidad, no se presenta ningún otro interesado que supere el precio base, en cuyo caso, se correrá traslado a PETROPERU para que, en el plazo de 10 días desde la notificación cumpla con igualar o mejorar la oferta, en cuyo caso se continuará con la venta directa a PETROPERU, en caso contrario se continuará con la venta al tercero que mejoró la oferta.
- c) Una vez decidido que postor se hace acreedor a los bienes, se remitirán los Actuados a la Alcaldía para que mediante Resolución de Alcaldía, autorice la venta y la suscripción de la Minuta de Compra -Venta.
- d) El plazo para la cancelación del precio de venta será de 20 días desde la notificación de la resolución que aprueba la venta y tendrá que pagarse íntegramente.
- e) Si el ganador, no cumpliera con efectuar el pago en el plazo indicado, se le excluirá del procedimiento y se subastará públicamente el bien.
- f) Dentro de los diez días hábiles de cancelación del precio total del predio, se podrá suscribir la Minuta de Compra - Venta, mismo que será elaborado por la Oficina de Asesoría Jurídica y contará con el V° B° de la Gerencia de Desarrollo Territorial, Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal, Asesores I y II del Despacho de Alcaldía y la Oficina de Asesoría Jurídica, esta minuta deberá formalizarse mediante Escritura Pública. Los Gastos notariales y registrales serán de cargo del comprador, incluido una copia del testimonio a favor del vendedor.

- Que, mediante Carta N° 17/03/2012-CIDUAT-MPT la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial en el marco de Declaratoria de Interés Nacional de la Modernización de la Refinería de Talara, solicita absolver las siguientes consultas, sobre la Venta de Inmuebles a PETROPERU S.A:

- Que, el ítem 25 del Art. 09 de la Ley Orgánica de Municipalidades dispone que la venta de bienes de propiedad municipal es por subasta pública, y en los Informes que se adjuntan en el presente expediente se menciona la Directiva N° 001-2010/SBN, se sirvan aclarar si la presente Directiva N° 001-2010/SBN es aplicable a las Municipalidades teniendo en cuenta el tercer párrafo del punto 1.3 Alcances de la presente Directiva.

Si los bienes inmuebles propuestos para la venta, califican como Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad.

El ítem 3.12 de las Disposiciones Específicas del Procedimiento de la Presente Directiva, dispone que debe existir un Informe Técnico- Legal que analice y fundamente la decisión en venta, así como los beneficios que obtendrá la entidad al vender estos bienes inmuebles, en ese sentido se sirva solicitar al área correspondiente dicho informe técnico legal.



- Con respecto a las Tasaciones, el local Ex Municipalidad ubicado en la Av. A tiene un arancel de \$70.00 m2, el local del Ex Cine Talara ubicado en la Av. B tiene un arancel de \$90.00 m2 y en tercer predio ubicado en la Av. Ignacio Merino- Campo Ferial tiene un arancel de \$42.00 m2 pareciendo un arancel aparentemente bajo según la zona ubicación para lo que se recomienda revisar la tasación del tercer predio.
- Aclarar y/o precisar el orden de la aprobación del Concejo Municipal: primero que se cumpla con el procedimiento de la Directiva N° 001-2010/SBN y luego la aprobación de venta en el Concejo Municipal o primero la Autorización de Venta del Concejo Municipal y luego el cumplimiento de la Directiva N° 001-2010/SBN;



Que, mediante Informe N° 423-03-2012-OAJ-MPT la Oficina de Asesoría Jurídica emite opinión legal con respecto a la Carta N° 17-03-2012-CIDUAT-MPT

**Aclarar si la Directiva N° 001-2010/SBN es aplicable a la MPT**

El numeral 1.3 de la Directiva N° 001-2010/SBN, que establece los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, prescribe que "Los gobiernos Locales y las entidades que cuenten con un régimen especial pueden aplicar la presente directiva de manera supletoria".

Sobre el particular, debemos indicar que los artículos 194° y 195° de la Constitución Política del Perú y el Título II de la Ley Orgánica de Municipalidades, nos otorgan autonomía administrativa, por lo cual, como Municipalidad, somos capaces de autodeterminarnos administrativamente y por tanto, decidir si nos sometemos a una norma que entre sus términos prevé que los Gobiernos Locales pueden aplicarla supletoriamente.

No olvidemos que la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, establece en su artículo 59° cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley, siendo que al remitirnos a la Ley de la materia se prevé excepcionalmente la venta directa de estos mismo, siguiendo un procedimiento muy similar a la subasta pública pero otorgando derecho de preferencia a aquel que cumple con los presupuesto para la venta directa.

Por lo tanto, al establecerse que los gobiernos locales (como es la Municipalidad Provincial de Talara), "pueden" aplicar esta directiva, estaríamos frente a la referida autodeterminación y encontramos en la capacidad de aplicar la directiva si así lo deseamos, siempre que se cumplan con los requisitos para su aplicación, como es el caso que se traten de bienes públicos de dominio privado.

**Si los predios propuestos para la venta califican como predio de dominio privado de libre disponibilidad.**

El artículo 2° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, divide a los bienes públicos en de dominio público y de dominio privado, indicando lo siguiente:

Los Bienes de Dominio Público son aquellos bienes estatales destinados a uso público, como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponda a una entidad y que se consideran bienes de dominio privado, aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público, ni afectados a algún servicio público y respecto de los cuales sus titulares ejercen su propiedad y todos sus derechos.

Es decir, respecto de los bienes de dominio público, no podríamos ejercer ningún acto de disposición, sin embargo, aquellos bienes de dominio privado, es decir que siendo estatales no están abiertos al público para su libre tránsito o uso, sino que, como es el caso de los bienes materia del presente su acceso y uso es restringido por la Municipalidad y para los fines específicos que la entidad tiene es que se afirma que los bienes materia del presente son de dominio privado.

**En cuanto a las Disposiciones Específicas del Procedimiento y la Necesidad de un Informe Técnico Legal que sustente el motivo de venta.**

En cuanto a la fundamentación de la decisión de venta de los inmuebles y los beneficios que se obtendrán con ella, debemos indicar que, efectuada la consulta con las áreas respectivas, se ha puesto en conocimiento de éste despacho que, es bien y públicamente sabido que la Municipalidad mantiene deudas pendientes de pago, no solo con las entidades financieras, sino también con SUNAT, ESSALUD, ONP, AFP, etc, sino que además se le debe a los trabajadores en servicio sus bonificaciones y otros pagos, además han informado que el mantenimiento de estos locales genera a la Municipalidad gastos por servicios, limpieza y demás, siendo que estos locales se han convertido en una pérdida y que no son utilizados para ningún fin, asimismo es de indicarse que por estar nuestro presupuesto comprometido en la ejecución de obras priorizadas por presupuesto participativo, no disponemos de ingresos que nos permitan adquirir maquinaria ni efectuar otros gastos, por lo que, al constituirse estos ingresos en Recursos Directamente Recaudados, nos permitirían el disponer libremente de este dinero para fines específicos, habiendo dispuesto la Alta Dirección que el dinero generado por estas ventas sea dispuesto específicamente para la compra de maquinaria destinada a los servicios públicos y a habilitar la cantera Municipal.

Por lo expuesto, se debe indicar que el motivo de la venta de estos inmuebles es la necesidad de contar con ingresos y disponer de inmuebles que no son utilizados para ningún fin resultando mayores los gastos de su mantenimiento que el ingreso que generan.

**Con respecto a las tasaciones y sus montos.**

Es de indicarse que los montos se han efectuado en base a los valores comerciales vigentes y que estos se encuentran debidamente sustentados por la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal, habiéndose incrementado los montos en más del 50% de la tasación que remitieran los peritos del Ministerio de Vivienda.

Asimismo, en cuanto al valor comercial del campo ferial, se debe indicar que la autorización de la venta de este inmueble aún no se encuentra en discusión, sino hasta que la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal, efectúe el levantamiento topográfico y se establezca el metrado a vender y su valorización.



- **Aclarar el Orden de la aprobación del Concejo.**

Deberá actuarse conforme al numeral 15 del Informe N° 337-12-OAJ-MPT, procediéndose a autorizar la venta de los inmuebles (Ex Municipalidad y Ex Cine Talara), debiendo indicar que se venderá a PETROPERU SA los inmuebles, al precio base, si dentro de 10 días desde la publicación de aprobación de la venta en el Diario Oficial y en la web de la Municipalidad, no se presentase ningún otro interesado que supere el precio base, o que presentado, PETROPERU iguale o supere la oferta, caso contrario se procederá a vender al tercero que superó la Oferta de PETROPERU.



- Que, el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades preceptúa 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 Art. 39 primer párrafo de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades precisa que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de Gobierno mediante la Aprobación de Acuerdos, ello en concordancia con la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, la misma que contempla en su Art. 9° tercer párrafo, respecto a los Gobiernos Regionales y Locales "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 Municipales y a la presente Ley y su Reglamento en lo que fuera aplicable;

- Que, el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo referidos 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 Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificada por el Decreto Supremo N° 007-2010-VIVIENDA, precisa que los actos que realizan los gobiernos locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentran bajo su administración se rigen por las disposiciones de la Ley Orgánica de Municipalidades y por la Ley en lo que le sea aplicable. Para el caso de disposición de bienes inmuebles de propiedad del estado, la aprobación será afectada por el titular del pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, previa aprobación técnica de la SBN, sobre la procedencia del acto, **"excepto para los bienes de propiedad regional y municipal" (...)** que conforme es de verse de lo señalado en el considerando anterior se rigen por lo que se dispone la Ley Orgánica de Municipalidades sobre el particular, pudiendo remitirnos en lo que corresponda a la Ley N° 29151, su Reglamento y la Directiva para la Aprobación de la Venta Directa de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad - Directiva N° 001-2010/SBN;
- Que, el artículo 34° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA precisa que todos los actos de disposición de Bienes Municipales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un informe técnico legal que analice el beneficio económico del Estado, es decir debe de efectuarse con una valorización comercial de los bienes a transferir;
- Que, el Artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, entre otros, sólo en los siguientes casos: b) Con la finalidad de ejecutar un proyecto de interés nacional, regional o local cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el organismo competente. El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la solicitud;
- Que, el artículo 78° del Reglamento de la Ley N° 29151, establece el procedimiento de compraventa directa, refiriendo que la solicitud de venta directa con el precio a valor comercial será publicada 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 de la SBN, a fin de que cualquier interesado, dentro del plazo de 10 días de publicado, pueda intervenir mejorando el valor de venta y adjuntando una carta fianza de fiel cumplimiento de oferta por el 10% (diez por ciento) del valor de la misma. (Evaluada la oferta, ésta se comunicará a la persona natural o jurídica que inició el trámite de venta, a efectos de que pueda igualar o mejorar la propuesta, lo que de ocurrir concluirá la compraventa. En caso de que el primer solicitante no iguale o mejore la propuesta, la venta se efectuará a favor del que mejoró la oferta. Asimismo, añade el artículo 80, que la compraventa se formalizará e inscribirá en el Registro de Predios de acuerdo con las normas del derecho común, debiendo insertarse en la Escritura Pública respectiva la resolución de aprobación;
- Qué, a efectos de emitir el Dictamen N° 59-03-2012-CIDUAT-MPT. la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial ha tenido a la vista los Informes Técnicos de las diferentes áreas competentes como son la División de Desarrollo Urbano, la Gerencia Desarrollo Territorial y la Oficina de Asesoría Jurídica de este Provincial, los mismos que dada su naturaleza y en virtud del Artículo 171° de la Ley de Procedimiento Administrativo General son vinculantes por cuanto son emitidos de acuerdo a sus funciones como órganos de consulta y asesoría de este aparato gubernamental;



Que deliberado el asunto en la Sesión Extraordinaria de Concejo, se aprobó por mayoría, el dictamen N° 59-03-2012-CIDUAT-MPT. de la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial su fecha 23 de marzo del 2012;

De conformidad a lo antes expuesto al uso de las atribuciones conferidas en el inciso 3) del artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972 y con la dispensa de lectura y aprobación del Acta;

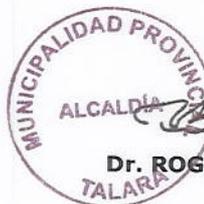
**SE ACUERDA:**

1. **APROBAR**, la venta del Inmueble de propiedad de la Municipalidad Provincial de Talara denominado "Ex Municipalidad de Talara" ubicado en la Prolongación de la Av. Grau "A" a Petróleos del Perú- PETROPERU S.A de acuerdo a la tasación comercial realizada por la Sub Gerencia de Saneamiento Técnico Legal y sub Gerencia de Desarrollo Urbano.
2. **APROBAR**, la venta del Inmueble de propiedad de la Municipalidad Provincial de Talara denominado "Ex Cine Talara" ubicado en la Av. Bolognesi "B" a Petróleos del Perú - PETROPERU S.A de acuerdo a la tasación comercial realizada por la Sub Gerencia de Saneamiento Técnico Legal y sub Gerencia de Desarrollo Urbano.
3. **ESTABLECER** , que la venta de los inmuebles indicados en el punto 1 y 2 procederán siempre y cuando se cumpla con el procedimiento establecido en el numeral 15° del Informe Legal N° 337-12-OAJ-MPT
4. **ENCARGAR**, el cumplimiento del presente Acuerdo a Despacho de Alcaldía, Gerencia Municipal, la Gerencia de Desarrollo Territorial, Oficina de Asesoría Legal y Oficina de Administración Tributaria.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y DESE CUENTA.**-----



Abog. **CESAR A. CHIROQUE RUIZ**  
Secretario General



Dr. **ROGELIO R. TRELLES SAAVEDRA**  
Alcalde Provincial

Copias: -Petróleos del Perú - GM -GDT -OAJ -OAF -OPP -OAT -GDT -SGSTL -SGDU -ULOG. **UTIC** -Of.Regidores -Archivo  
CACHR/asn.

