

Municipalidad Provincial de Talara

ACUERDO DE CONCEJO 43 -06-2015-MPT

Talara, diecinueve de junio del dos mil quince.-----

VISTO, en Sesión Ordinaria de Concejo N° 12-06-2015-MPT de fecha 18.06.2015, el Dictamen N° 12-05-2015-CIDT-MPT, de la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Territorial, sobre venta directa excepcional del área lateral del inmueble ubicado en la Av. A-62 Talara Alta; solicitante: **JAIME MORAN CASTILLO** y;

CONSIDERANDO:

- Que, mediante solicitud de fecha 31/5/2013 el Señor Jaime Moran Castillo, Identificado con DNI N°06277585 con domicilio en la Avenida A-62 Talara Alta, solicita la venta directa de área lateral, que mediante Decreto Municipal N°665-88-CPT de la fecha 24-02-1988, se me resuelve otorgar en uso el área lateral colindante a su vivienda sito en la dirección antes señalado, para la construcción de una cochera sin techo.
Que, en virtud de ello y en merito a la Ordenanza Municipal N°20-11-2012 que reglamenta la Compra Venta de Bienes Inmuebles de Municipal, la Oficina De Administración Tributaria , se me ha notificado mediante Carta N°1245-04-2013-OAJ-MPT de fecha 15.04.2013 la propuesta de venta directa excepcional del área lateral adyacente a mi inmueble; propuesta que a través del presente documento expreso mi **ACEPTACIÓN**, debiendo disponer a quien corresponda indique la valorización respectiva del mismo, así como el trámite a realizar para tal efecto, todo ello orientado a regularizar la titularidad de dicho lote de terreno que vengo poseyendo desde el año 1988;
- Que, mediante Informe N°771-06-2013-OAJ-MPT de fecha 11 de Junio del 2013, la Oficina de Asesoría Jurídica indica: " Que la Gerencia de Desarrollo Territorial de este provincial, ha remitido la solicitud formulada por los señores: **SIGIFREDO ALBURQUEQUE CORDOVA Y MISSELA VIRGINIA VALENCIA LOPEZ**, en la que solicitan se les otorgue constancia de posesión a favor de los peticionantes del área lateral de la Avenida A-62 Talara Alta, a lo cual **DON JAIME MORAN CASTILLO**, ha planteado oposición a la solicitado de ostentar la cesión en uso de dicho lateral otorgado por parte de esta entidad edil, cumpliendo con sus obligaciones tributarias, conforme se colige de las documentales adjunta; debiendo emitirse la opinión legal respectiva;
Que, revisados los actuados, conforme al Informe N° 901-06-2013-SGDU-MPT, la Subgerencia de Desarrollo Urbano, ha efectuado la inspección ocular del predio, verificando que el citado predio es usado como salón pastoral y vivienda: recabando la manifestación de los recurrentes, quienes afirman haber edificado la construcción existente, sin embargo no ostentan documento alguno de carácter sustentatorio, adjuntando únicamente un acta de Constatación Judicial del año 2008, sin mayor abundamiento probatorio.
Que, en este orden ideas se puede colegir, que las personas de **SIGIFREDO ALBURQUEQUE CORDOVA Y MISSELA VIRGINIA VALENCIA LOPEZ**, han **MANTENIDO UNA POSESIÓN ILEGITIMA** de MALA FE, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 906° del Código Civil, el cual preceptúa, la posesión ilegítima es de buena fe, cuando el poseedor cree en su legitimidad por ignorancia o error de hecho o derecho; contrario sensu la posesión será de mala fe la que se ejecuta cuando el poseedor tiene conocimiento que no tiene título o el que tiene padece de nulidad; la mala fe empieza cuando termina la creencia de la legitimidad de la posesión al descubrirse el error o vicio que invalida el título.
Que, asimismo, no ostentan documento alguno que determine la legalidad de lo alegado, constituyéndose su actuación, en un acto posesorio ilegítimo de mala fe, máxime si es el propio titular del derecho sobre área lateral, quien precisa en su documento de fecha 27-05-2013, que les brindó apoyo de vivienda y para culto a tales personas, los cuales han abusado de la confianza; han actuado de mala fe ,pretendiendo irrogarse un derecho posesionario que no ostenta, pretendiendo sorprender a este provincial, conforme queda evidenciado de las documentales de folios 10 a 15 de autos.
Que, por tales circunstancias fácticas y legales expuestas se desestima la solicitud de constancias de posesión formulada por los recurrentes **SIGIFREDO ALBURQUEQUE CORDOVA Y MISSELA VIRGINIA VALENCIA LOPEZ**, declarándose improcedente la misma, prevaleciendo el derecho de uso adquirido por **DON JAIME MORAN CASTILLO** conforme al Decreto Municipal N°665-88-CPT de fecha veinticuatro de febrero de mil novecientos ochentiocho.
- Que, mediante Carta N°303-11-2013-GDT-MPT de fecha 19 de noviembre del 2013, la Gerencia de Desarrollo Territorial informa que mediante Informe de la Oficina de Asesoría Jurídica resuelve: "Desestimar la solicitud de Constancia de Posesión formulada por los recurrentes **SIGIFREDO ALBURQUEQUE CORDOVA Y MISSELA V. VALENCIA LOPEZ**, declarándose improcedente la misma, prevaleciendo el derecho de uso adquirido por **DON JAIME MORAN CASTILLO**, conforme al Decreto Municipal N°665-88-CPT, por lo tanto: el titular del lateral de la Av.A-62 Talara Alta es el señor **JAIME MORAN CASTILLO**.
- Que, mediante solicitud de fecha 8/11/2013 el Señor Jaime Moran Castillo **REITERA LA SOLICITUD DE VENTA DE AREA LATERAL** e indica que el suscrito con fecha 31.05.2013 solicito la venta directa del área lateral adyacente al predio de mi propiedad sito en la Avenida A-62 Talara Alta, tal como es de verse de la copia que adjunta, sin embargo pese al tiempo transcurrido no se ha dado una respuesta formal; por tal motivo recorro a usted para que en merito a lo que señala la Constitución Política del Perú y la Ley N° 27444, se me otorgue la respuesta respectiva.



Municipalidad Provincial de Talara

- Que, mediante Informe N°010-03-2015-MAV-SGSC-MPT de fecha 13 de marzo del 2015, la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro, informa que respecto de la Valuación del Lote A-62 LAT-A Talara Alta realizada y teniendo en consideración el estudio de mercado inmobiliario de la zona donde se ubica el predio, su vinculación a vías principales, zonificación, obras de habilitación urbana, equipamiento y considerando que el terreno tiene el valor por uso, su valorización de dicha área es de S/.8,605.20 nuevos soles, adjunta asimismo Memoria descriptiva, plano perimétrico y plano de ubicación. Notifíquese al administrado para que presente el Certificado de No Adeudo Tributario actualizado;
- Que, mediante INFORME N°156-04-2015-SGSTLC-MPT de fecha 21 de abril del 2015 la Oficina de Saneamiento Técnico Legal y Catastro, informa que efectuada la Inspección correspondiente se ha verificado que sobre el área de terreno existe construcción para casa -habitación y que de acuerdo a la Declaración Jurada de Impuesto Predial, el administrado estaría en posesión del área lateral de la casa de la Av.A-62 Talara, desde antes del mes de noviembre del 2010.
Considerando que el administrado ha presentado su documento aceptando la compra venta del área lateral, estando vigente la Ordenanza Municipal N°20-11-2012-MPT y su modificatorias, así como la Ordenanza Municipal N°04-02-2014-MPT y habiendo cumplido con los requisitos, considera viable técnicamente la Venta Directa Excepcional del área lateral de la casa de la Av.A-62 Talara Alta.
- Que, mediante INFORME N°446-04-2015-GDT-MPT de fecha 27 de abril del 2014 la Gerencia de Desarrollo Territorial, informa que en atención a los documentos referenciales, se alcanza el Informe N°156-04-2015-SGSTLC-MPT emitido por la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro, donde se alcanza la información requerida sobre la Venta Directa Excepcional del área lateral a la vivienda de la Av.A-62 Talara Alta, al haber cumplido el señor JAIME MORAN CASTILLO, con presentar los requisitos exigidos en el Artículo 18 ° del Reglamento de Compra Venta de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad aprobado por la Ordenanza Municipal N°04-02-2014-MPT en la que OPINA: viable técnicamente la Venta Directa Excepcional del lote de terreno indicado, cabe resaltar que el área lateral adyacente a la vivienda de la Av.A-62, Talara Alta, tiene la siguiente nomenclatura:
Avenida "A"
Lote 62, LAT A Zona Urbana de Talara Alta.
Distrito de Pariñas.
Provincia de Talara
Departamento de Piura.
- Que mediante INFORME N°621-05-2015-OAJ-MPT de fecha 11 de mayo del 2015, la Oficina de Asesoría Jurídica informa al respecto, que revisado los actuados, el Decreto Municipal N°665-88-CPT de fecha 24/02/1988, a través del cual la Municipalidad Provincial de Talara otorga en uso a don JAIME MORAN CASTILLO el área lateral colindante al inmueble de su propiedad sito en Av.A-62 Talara, para la construcción de cochera sin techo. Por lo que, este despacho concuerda con la Subgerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro, y considera que el presente caso configura la causal contenida en el literal c) del Artículo 9°del Reglamento de Compra Venta de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad de Provincia de Talara," con posesión consolidada, con el área delimitada en su totalidad, con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, educativos, recreacionales u otros similares compatibles con la zonificación vigente, y además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, siempre que no encuentre comprendido en otros supuestos de Compra Venta regulada por normas especiales de otras entidades", concordante con el literal c) del Artículo 77°del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y sus Modificatorias.
Cabe indicar que, de acuerdos con la valuación comercial del inmueble, el área lateral presenta los siguientes linderos y medidas perimétricas:



Por el frente limita con avenida "A", en una línea recta de.....	3.75ml
Por la derecha entrando limita con la vivienda a-62, en una línea recta de	20.20ml
Por la izquierda entrando limita con lote A-60 LAT.A, en una línea recta de.....	20.20ml
Por el fondo, limita con pasajes sin nombre, en una línea recta de.....	3.75ml
Área total=75.75m ²	Perímetro=47.90ml

En tal sentido, estando a lo dispuesto en el Informe N°156-04-2015-SGSTLC-MPT, y demás documentos presentados por el solicitante, este despacho considera procedente la venta directa excepcional del área lateral colindante al inmueble ubicado en la AV. A lote A-62 LAT A, zona urbana de Talara Alta, cuya denominación es Avenida A lote A-62 LAT- Zona urbana de Talara Alta, Distrito de Pariñas, Provincia de Talara, Departamento de Piura, cuya área es de 75.75m², valorizado en de S/.8.605.20 nuevos soles (ocho mil seis cientos cinco con 20/100 nuevos soles); debiendo efectuarse el pago del 50% del valor del inmueble a la elaboración y suscripción de la minuta de promesa de venta formal, y el 50% restante a la culminación de la independización y entrega de la escritura pública, cuya tasación será actualizada si fuera el caso que estuviera fuera del plazo de vigencia.

Municipalidad Provincial de Talara

Por lo expuesto, como Órgano de Asesoría de este provincial OPINA: Primero: Que, es PROCEDENTE la venta directa excepcional del área lateral colindante al inmueble ubicado en la Av.A-62 Talara Alta, cuya denominación es Avenida "A" lote A-62 Lateral de Talara Alta, cuya área es de 75.75m², valorizado en S/.8.605.20 nuevos soles (ocho mil seis cientos cinco con 20/100 nuevos soles); solicitado por el señor Jaime Moran Castillo, de acuerdo con el causal de Venta Directa Excepcional prevista en el literal c) del Artículo 9º del Reglamento de Compra Venta de Bienes Inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Talara, aprobado por Ordenanza Municipal N°04-2-2014-MPT. Segundo: Que, se remite lo actuado a la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, para su dictamen respectivo; Y, posteriormente, se eleve al Pleno de Concejo para su debate, pronunciamiento y emisión del Acuerdo de Concejo que aprueba o desestima la solicitud de venta, en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 18º del Reglamento de Compra Venta de Bienes Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Provincial de Talara, aprobado por Ordenanza Municipal 4-2-2014-MPT. Tercero: Que, de ser aprobado por el Pleno de Concejo, el expediente deberá ser derivado a la Oficina de Administración Tributaria que será encargada de elaborar la minuta con promesa formal de venta, debiendo notificar y coordinar con el usuario y la Oficina de Administración y Finanzas los depósitos de pago y documentos a emitir, y Cuarto: Que, de ser el caso, la Secretaria General cumpla con comunicar la disposición de los bienes inmuebles a la Contraloría General de la República y Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, teniendo en cuenta lo previsto en el Artículo 79º del D.S N°007-2008-Vivienda para su registro bajo su responsabilidad.

- Que, el Artículo 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 Artículo 39º primer párrafo de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, precisa que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de Gobierno mediante la Aprobación de Acuerdos, ello en concordancia con la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales N° 29151, la misma que contempla en su Artículo 9º 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 Orgánica de Municipales N° 27972 y a la presente Ley y su Reglamento en lo que fuera aplicable.
- Que, el Artículo 41º 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 Artículo 59º de la norma antes acotada, prescribe que: "Los bienes municipales, pueden ser transferidos, concesionados, en uso o explotación arrendado o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier modalidad, por acuerdo de concejo Municipal".
- Que, el Código Civil en su Artículo 923º define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, también es cierto que por ser de propiedad de una entidad estatal, los actos de disposición respecto de sus bienes se rigen por normas de orden público y de carácter especial, como es la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales N°29151 y su Reglamento D.S. N°.013-2012-VIVIENDA, dispositivos que deben tenerse en cuenta en lo que fuera aplicable y que regula los casos de venta directa por excepción.
- Que, el Decreto Supremo N°013-2012-VIVIENDA, establece diversas causales para venta directa por excepción, de bienes de dominio privado a favor de particulares, observándose una causal prevista en el artículo 77 inciso c) "... ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrega en vigencia de la Ley N° 29618" Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal", siendo que la solicitud se enmarca en el supuesto establecido; toda vez que viene ejerciendo la posesión del mencionado inmueble área lateral de la Av.A-62 Talara Alta.
- Que, el Artículo 79º del Decreto Supremo N°007-2008-Vivienda prescribe: DEL DESTINO DEL PRECIO DE VENTA: Los ingresos obtenidos productos de la venta de los predios estatales, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se distribuye conforme a las normas legales previstas.

Cuando el predio es de propiedad del Estado administrado por el Gobierno Regional, se aplicará la siguiente distribución:

- 94% para el Tesoro Público.
- 3% para el Gobierno Regional.
- 3% para la SBN.

Municipalidad Provincial de Talara

Cuando el predio es de propiedad de una entidad, a falta de una norma legal expresa, se aplicará la siguiente distribución:

RANGO (en Nuevos Soles)	ENTIDAD PÚBLICA	SBN
Hasta 3 Millones	97.00%	3.00%
Más de 3 hasta 9 millones	97.50%	2.50%
Más de 9 hasta 15 Millones	98.00%	2.00%
Más de 15 Millones	99.00%	1.00%

Los recursos obtenidos por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales como producto de la venta de bienes inmuebles de propiedad del Estado y de las Entidades Públicas, serán destinados exclusivamente para el cumplimiento de sus fines públicos de responsabilidad estatal, de acuerdo a su competencia."

- La presente venta se sustenta legalmente el Artículo 9º del Decreto Supremo N°007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales N°29151 y sus modificatorias D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, en el sentido 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 presente ley y su reglamento en la que fuera 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, con Ordenanza Municipal N°04-02-2014-MPT de fecha 30/11/2012 se aprobó el Reglamento de Compra Venta de bienes Inmuebles de Propiedad de la Municipalidad Provincial de Talara en la cual prescribe en el literal c) del Artículo 9º VENTA DIRECTA EXCEPCIONAL : c) "con posesión consolidada, con el área delimitada en su totalidad ,con obras civiles, que este siendo destinado para fines habitacionales, comerciales, educativos, recreacionales u otros similares compatibles con la zonificación vigente, y además se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, siempre que no encuentre comprendido en otros supuestos de Compra Venta regulada por normas especiales de otras entidades" asimismo que el peticionante ha cumplido con todos los requisitos de Compra Venta excepcional exigidos por el Artículo 11º de la Ordenanza acotada;
- Qué, a efectos de emitir el Dictamen N° 12-05-2015-CIDT-MPT, la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Territorial, ha tenido a la vista los Informes Técnicos de las diferentes áreas competentes como son la Saneamiento Técnico y Legal y Catastro, la Gerencia Desarrollo Territorial y la Oficina de Asesoría Jurídica de este Provincial, los mismos que son emitidos de acuerdo a sus funciones como órganos de consulta y asesoría de este aparato gubernamental;

De conformidad a los considerandos expuestos y al uso de las atribuciones conferidas en el inciso 20º inciso 3) de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972, con el voto unánime de los Señores Regidores, y con la dispensa de la lectura y aprobación del Acta;

SE ACUERDA:

1. **AUTORIZAR** la Venta Directa por Excepción del área lateral adyacente al inmueble ubicado en la Avenida A-62 Talara Alta, a favor del Señor Jaime Moran Castillo cuya área total es de 75.75m², valorizado en S/.8.605.20 Nuevos Soles (ocho mil seis cientos cinco con 20/100 nuevos soles) según la Tasación comercial realizada.
2. **ENCARGAR** a Secretaria General comunicar la disposición de este bien inmueble a la Contraloría General de la República y Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para su registro bajo su responsabilidad.
3. **ENCARGAR**, el cumplimiento del presente Acuerdo al Despacho de Alcaldía Municipal, Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Territorial, Oficina de Control Patrimonial, Oficina de Asesoría Legal, Sub Gerencia de Saneamiento Técnico Legal y Catastro y la Oficina de Administración Tributaria.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y DESE CUENTA -----



AB06 LUPITA MARIANNE ZAPATA ABAD
SECRETARIA GENERAL



SR. JOSE BOLO BANCAYAN
ALCALDE PROVINCIAL

Copias: Interesado - GDT- SGDU - OAJ - OAT- UCP - Ofic. Regidores - UTIC - Archivo - LMZA/Iva