

# Municipalidad Provincial de Talara

## ACUERDO DE CONCEJO 132 -9-2010-MPT

Talara, veintidós de setiembre del año dos mil diez-----

**VISTO**, en Sesión Extraordinaria de Concejo, realizada el 14 de setiembre del 2010, la Venta del Inmueble sito en Av. A-139 C Talara, y;

### CONSIDERANDO:

- Que, mediante carta de fecha 23 de Marzo del 2009 la Señora Carlota Isabel Rojas Chavarri manifiesta que mediante Resolución de Alcaldía N° 900-10-93 d/f 05.10.1993 este Provincial le otorgo en uso el área de terreno ubicado en la Avenida A-143 en el cual construyo su vivienda, por tal motivo solicita en vías de regularización la transferencia en venta de la Primera Planta construida por la recurrente sobre el área en mención;
- Que, con Informe N° 965-07-DDU-MPT-2009 la División de Saneamiento Técnico Legal señala que efectivamente mediante Resolución de Alcaldía N° 900-10-93-MPT del 05.10.93 se otorgo a la Señora Carlota Rojas Chavarri un área de terreno de 118.55 m2 al lado izquierdo del edificio A139 para la construcción de un local comercial, en la condición de reversión es decir que después de 6 años el local sin pago de alquiler, la fabrica y el terreno pasaría a propiedad municipal y se vendería los aires a la usuaria. Asimismo indica que la Municipalidad ha efectuado una inscripción del área de terreno en los registros públicos como lote 139C con 115.92 m2 inscrito en la ficha 20582. Por otro lado señala que en esos casos de área de reversión lo que se hace es que la declaratoria de fabrica del primer piso y la independización de los aires que son vendidas al usuario y se inscribe en los registros públicos, posteriormente se adjudica al usuario del terreno y la fabrica valorizada por la División de Saneamiento Técnico Legal;
- Que, en ese sentido el indicado informe de la División de Desarrollo Urbano señala que en el caso materia del presente la Señora Rojas es conciente de que la Municipalidad es propietaria del local del primer piso construido por ella y lo que solicita es la venta de la construcción y terreno, de acuerdo a lo señalado el terreno se encuentra inscrito mas no la construcción e independización, por lo tanto señala que considera factible que luego de valorizar la construcción del local y el terreno, efectuar la venta del terreno inscrito por el valor total, pagado el valor, se otorgara la Minuta y Escritura Pública del Terreno;
- Que, con Carta d/f 02.01.2010, la Señora Carlota Rojas Chavarri solicita que la venta del inmueble del primer piso ubicado en la Av. A-143 salga a nombre de su hija Rosario Esther Pacheco Rojas por haberle otorgado en anticipo de legítima los aires de la misma;
- Que, posteriormente mediante Carta de fecha 02 de Enero del 2010, la Señora Rosario Esther Pacheco Rojas señala que su Señora Madre le cedió como anticipo de legítima los aires del inmueble antes indicado y dado en posesión el primer piso, por tal motivo solicita se le de en venta el Primer piso del inmueble, indicando que la construcción del inmueble la efectúe ella, para tal efecto adjunta contrato de anticipo de legítima en donde la Señora Carlota Isabel Rojas Chavarri da en anticipo de legítima el área de terreno de 116.55 m2 ubicado al costado del edificio A-139 valorizado en S/130 838.00 en donde construyo una tienda comercial;
- Que, con Informe N° 18-02-2010-DSTL-MPT la División de saneamiento Técnico Legal indica que el lote de terreno se encuentra inscrito en el registro de predios de la SUNARP - Oficina de Sullana a favor de este Provincial en la ficha 020582, con un área de 115.90 m2, habiéndose consignado la nomenclatura de lote N° 139C de la Av. Grau "A" Zona Urbana de Talara. Por otro lado indica que la recurrente construyo la tienda, pero no llegó ha adquirir los aires, después de 6 años el predio paso a propiedad de este provincial, indica además que la Declaratoria de Fabrica o la edificación del primer piso ni la independización de aires aun no ha sido elaborada ni inscrita, que Reglamento de Inscripción de Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendencia de Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN establece en el Artículo 66 sobre las transferencias de predio cuya edificación no se encuentra inscrita que no constituye obstáculo para la inscripción que el titulo se halla consignado que la edificación también es objeto de la transferencia.. Asimismo, señala que se ha verificado in situ que el predio consignado por la administrada con Av. A-143 es el mismo que se consigno en la Resolución de Alcaldía N° 900-10-93-MPT como el ubicado al costado del edificio A-139 y el que hoy se ha inscrito consignándoles el lote N° 139C de la Avenida Grau "A" de la zona Urbana de Talara, en consecuencia la División señala que ha elaborado la tasación comercial del terreno, edificación y aires, por lo que concluye que estando en posesión del local comercial la recurrente es factible la venta directa del terreno, edificación y aires, previo acuerdo de Concejo;
- Que, según la valuación comercial efectuada, el inmueble tiene un área de 115.92 m2 y un perímetro de 47.10 ml, cuyo valor total del inmueble que es la sumatoria del valor comercial mas el valor de los aires es S/ 76,870.75, contando el área con las siguientes medidas perimétricas y linderos:
  - Por el frente: Con Avenida Grau "A" en una línea recta de 7.00 ml.
  - Por la derecha: Con Lote 139 B en una línea recta de 17.50 ml.
  - Por la izquierda: Con Av. "B" en una línea recta de 14.70 ml.
  - Por el fondo: Con una línea quebrada de 2 tramos, partiendo del lado derecho entrando el primer tramo mide 2.30 m, el segundo voltea a la izquierda midiendo 5.60 m, los dos tramos colindan con calle s/n.



- Que, con Informe N° 541-05-2010-GAT-MPT la Gerencia de Acondicionamiento Territorial considera factible la venta directa del inmueble;
- Que, con Informe N° 274-06-2010-OR-MPT comunica que se ha verificado que en el Sistema Tributario Municipal la contribuyente Carlota Isabel Chavarri no tiene deuda tributaria y ha cancelado hasta el segundo trimestre 2010;
- Que, la Oficina de Asesoría Jurídica mediante Informe 546-06-2010-OAJ-MPT señala que al encontrarse la recurrente en posesión del local comercial, resulta viable legalmente la solicitud de venta directa a favor de la Señora Carlota Roja Chavarri no procediendo la petición de que dicha venta sea efectuada a favor de la hija de la recurrente (Rosario Esther Pacheco Rojas) puesto que el bien respecto del cual se ha efectuado un anticipo de legítima no es aún de propiedad de la recurrente, por lo tanto no puede formar parte de la masa hereditaria, consecuentemente de otorgarse en sesión de concejo el predio en venta directa deberá ser a favor de la Señora Carlota Isabel Rojas Chavarri;
- 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, según lo dispuesto en el artículo 55 de la ley N° 27972 Ley orgánica de Municipalidades, los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio, asimismo señala que el patrimonio municipal se administra por cada municipalidad en forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de Ley, el acto de disposición o de garantía sobre el patrimonio municipal debe ser de conocimiento público;
- Que, el Art. 59 de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, 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, las municipalidades, son entidades con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, están facultadas por su Ley Orgánica para disponer la venta de los inmuebles pertenecientes a su dominio privado, previo acuerdo aprobado por el Concejo Municipal de conformidad con los artículos 9° y 59° de la norma citada precedentemente, la cual se realizará mediante subasta pública “conforme a ley”;
- Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, señala que son bienes de dominio privado aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectos a algún servicio público y respecto de los cuales sus titulares ejercer el derecho de propiedad con todos sus atributos;
- Que, el Artículo 12° de la acotada ley establece que los actos que realizan los gobiernos locales respecto de los bienes de su propiedad y los de dominio público que se encuentren bajo su administración se rigen por la disposición de la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, así como por la Ley y el Reglamento en lo que le fuere aplicable;
- Que, asimismo el artículo 34° de la acotada norma señala que todos los actos de adquisición, disposición y administración de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un informe técnico legal que analice el beneficio económico social para el estado, de acuerdo con la finalidad asignada, el que estará acompañado de la solicitud del interesado y de ser el caso copia actualizada de la partida registral respectiva, plano perimétrico, de ubicación de distribución, memoria descriptiva así como los demás que establezca el reglamento;
- Que, la valorización de los bienes materia de actos de disposición, según el Artículo 36° del Reglamento en mención, deberá ser efectuada a valor comercial por organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia y en el caso de no existir en la zona podrá ser efectuada por el perito tasador debidamente acreditado conforme a las normas y procedimientos correspondiente, la cual tendrá una vigencia de 6 meses;
- Que, el Artículo 77° del Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda establece: “Por excepción podrá procederse a la compra venta directa de bienes de dominio privada a favor de particulares, solo en los siguientes casos: c) Cuya posesión sea plena sobre la totalidad del predio hasta antes del 12 de abril del 2006, con fines habitacionales, comerciales, educativos, recreacionales u otros similares siempre que no se encuentre comprendido dentro de las competencias sectoriales de entidades que regulen la compraventa directa por normas especiales;
- Que, el Artículo 75° de mencionada norma en su numeral 75.1 señala que la solicitud de venta directa debe ser presentada ante la entidad propietaria del bien, adjunta documentos que acrediten la causal respectiva, así como el plano perimétrico, de ubicación y memoria descriptiva y será aprobada por resolución del titular del pliego, sustentada en el respectivo informe técnico legal, previa opinión técnica del la SBN, sin embargo el artículo 33° de la misma norma señala que por excepción los gobiernos regionales y las municipales no requieren de la opinión técnica de la SBN sobre la procedencia del acto;
- Que, en atención a que la interesada ha acreditado la posesión continua, pacífica y pública del inmueble desde hace 17 años en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 900-10-93-MPT, habiendo fijado en él su negocio que ha servido para el sustento de toda su familia, está legitimada para solicitar a este Provincial su transferencia mediante venta directa. Como se indicó en líneas anteriores, el reglamento autoriza esta modalidad de transferencia onerosa de predios de dominio privado por excepción, regulando los casos en que es admitida en el artículo 77°. Uno de estos es el de los predios cuya posesión sea plena sobre la totalidad del mismo hasta antes del 12 de Abril de 2006 y si verificamos el expediente la recurrente ha cumplido con el supuesto planteado en el Reglamento;



- Que, existiendo la posibilidad de venta, las Municipalidades en uso de su autonomía política, económica y administrativa que la Constitución les otorga, se podrá por excepción adoptar un mecanismo de venta distinto a lo establecido en el Artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, siguiendo de esta manera el procedimiento establecido en el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, por lo que en consecuencia resulta procedente que el pleno de concejo apruebe por excepción la compra venta directa del inmueble materia del presente;
- 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, a efectos de emitir el Dictamen N° 61-07-10-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, División de Saneamiento Técnico Legal, la Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Oficina de Rentas y Oficina de Asesoría Jurídica, los cuales dada su naturaleza y en virtud del Artículo 171° de la Ley del Procedimiento Administrativo General aplicable supletoriamente al presente caso, son vinculantes por cuanto son emitidos de acuerdo a su funciones, dentro del aparato gubernamental de este Provincial, como órgano de consulta y asesoría;
- Que, deliberado el asunto en Sesión Extraordinaria de Concejo, se acordó por mayoría aprobar, el dictamen N° 61-07-10-CIDUAT-MPT su fecha 14 de julio del 2010;

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;

## SE ACUERDA:

1. **APROBAR** por excepción la venta directa a favor de la Señora **Carlota Isabel Rojas Chavarri** del inmueble de propiedad Municipal ubicado en el **lote N° 139C de la Av. Grau "A" Zona Urbana de Talara**, inscrito en el registro de predios de la SUNARP - Oficina de Sullana a favor de este Provincial en la ficha 020582, con un área de 115.90 m<sup>2</sup>, por un valor de **S/ 76, 870.75 nuevos soles**, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA, siendo las medidas perimétricas del inmueble las siguientes:
  - Por el frente: Con Avenida Grau "A" en una línea recta de 7.00 ml.
  - Por la derecha: Con Lote 139 B en una línea recta de 17.50 ml.
  - Por la izquierda: Con Av. "B" en una línea recta de 14.70 ml.
  - Por el fondo: Con una línea quebrada de 2 tramos, partiendo del lado derecho entrando el primer tramo mide 2.30 m, el segundo volte a la izquierda midiendo 5.60 m, los dos tramos colindan con calle s/n.
2. **ENCARGAR** al Alcalde para que de acuerdo a sus atribuciones realice las acciones pertinentes para la Venta Directa por excepción a favor de la Señora Carlota Isabel Roja Chavarri del inmueble de propiedad Municipal ubicado en el lote N° 139C de la Av. Grau "A" Zona Urbana de Talara, debiendo seguir el procedimiento señalado por el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA.
3. **ENCARGAR**, el cumplimiento del presente al Superior Despacho de Alcaldía, Gerencia Municipal, Oficina de Administración y Finanzas, Unidad de Control Patrimonial, Gerencia de Acondicionamiento Territorial.

## REGISTRESE, COMUNIQUESE Y DESE CUENTA.

  
**Abog. SANTOS R. DEDIOS BARRIENTOS**  
Secretaría General

  
**Prof. JUAN G. CASTILLO CHINGA**  
Alcalde Provincial

Copias: Interesada - Gerencia Municipal - OAF - Control Patrimonial - GAT - DSTL - Rentas - **Informática** - Oficina de Regidores - Archivo - Iva.