



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

ACUERDO DE CONCEJO N° 005 -2022-MPS

Chimbote, 24 FEB. 2022

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 24 de febrero de 2022, el Concejo Provincial del Santa trató sobre Aprobar la compra venta directa de 252 puestos debidamente independizados y con sus Partidas Registrales del Mercado "Miramar", ubicado en el Lote 1 Mz. Q del Pueblo Joven Miramar Bajo, distrito de Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° P09000142 de la Oficina Registral de Chimbote, a favor de los Conductores de Puestos – Socios de la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Miramar, y;

CONSIDERANDO:

Que, el art. 194° y 195° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de gobierno local, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

Que, el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, señala que los acuerdos son decisiones que adopta 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, mediante Expediente N° 01449-2008 de fecha 24 de enero del 2008 y demás acumulados, la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado "Miramar", solicitó la venta del terreno del mercado Miramar ubicado en el Lote 01, Mz. Q P.J. Miramar Bajo con área de 4,921.01 M2 Chimbote, adjuntando para ello Copia del Título Archivado de dicho mercado de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos –SUNARP, en el que se observa el Informe Técnico N° 048-83-DPU-DLUyT-MPS, adjunta Plano de Subdivisión Fdo. Por el Jefe de Planeamiento Urbano, adjuntan Reporte de Búsqueda de la SUNARP, por nombre del Titular, con el Código de Predio P09000942, Pueblo Joven Miramar Bajo Lote 01, Mz. Q, Dpto. Ancash, Provincia Santa – Distrito Chimbote), así como adjunta el Padrón de los poseionarios integrantes de la Asociación Comerciantes Minoristas del Mercado "Miramar".

Que, mediante Expediente N° 007057-2012 de fecha 16 de abril del 2021, Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado "Miramar" reitera su solicitud de Privatización del Mercado "Miramar", con un área de 4,921.01 m2, ubicado en el Lote 01, Mz. Q, P.J Miramar Bajo del Distrito de Chimbote Provincia del Santa Departamento de Ancash; por considerar la primera opción de compra-venta directa, según la Ley 26569. Adjuntando la Copia Literal de fecha 09 de junio del 2010, cuyo Titular de la Propiedad es la Municipalidad Provincial del Santa con Partida Registral P09000942.

Que, dentro del procedimiento de venta del terreno del mercado Miramar ubicado en el Lote 01, Mz. Q P.J. Miramar Bajo con área de 4,921.01 M2 Chimbote, se realizaron los siguientes análisis:



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

005

I. DIAGNOSTICO Y CALIFICACION:

- Con Memorandum N° 002-2010-DCA-DC-GSP-MPS, el Área de Control Alimentario, da cuenta deudas pendientes por los Comerciantes del Mercado "Miramar", por los conceptos de: Tasa de Servicios Públicos Uso de Mercados, Arbitrios Municipales años 2006 al 2009 y Concesión de los Servicios Higiénicos, ascendente a S/. 319,491.96 Nuevos Soles.
- Mediante Carta N° 058-2010-OAyF-MPS, la Oficina de Administración y Finanzas, remite copia del Reporte de Deudas por concepto de Merced Conductiva y otros, a la Junta Directiva del Centro de Abastos "Mercado Miramar, precisando que el pago de dichas deudas serán imprescindibles para continuar con el trámite de Privatización.
- Con fecha 28AGO.2009, mediante Informe N°151-2009- DDU-MPS, la División de Desarrollo Urbano, da cuenta la situación actual del Mercado "Miramar", concluyendo que la Municipalidad Provincial del Santa ostenta la titularidad Registral del Lote 01, Mz-Q. del P.J Miramar Bajo, inscrito código de predio P09000942 y recomienda se eleve a la CONATA para su evaluación del Terreno.
- Con Informe Legal N° 771-2012-AL-DDU-MPS, El Asesor Legal de la División de Desarrollo Urbano, emite opinión declarando PROCEDENTE LA TRANSFERENCIA de Puestos del Mercado Miramar, a favor de sus arrendatarios, previo informe técnicos como es la TASACION, así mismo refiere que la Comisión de Transferencia de Mercados, deberá señalar las condiciones de las Transferencias sobre PLAZO, VALOR DE VENTA Y FORMA DE PAGO, aprobadas en Sesión de Consejo.
- Con Informe N° 023-2009- DDU-MPS, la División de Desarrollo Urbano, hace llegar las características técnicas del predio, con Ubicación, Linderos, Situación Físico Legal, Estado Actual, Uso, encontrándose apto para la transferencia solo el terreno, debiendo determinar la modalidad de adjudicación según el Informe Legal N° 771-2012-AL-DDU-MPS, cuyos procedimientos están contemplados en la Ley 28181, Ley 26569 de Privatización de Mercados, Ley 27304 de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado Ocupado por Mercados, Ley 28181 de Transferencias de Puestos, Establecimientos y/o Servicios de Mercados Municipales y Ley 28687 de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y Dotación de Servicios Básicos, solicitando que ante la diversidad de normas es necesario determinar la vigencia y aplicación de una de ellas.
- Con Informe Legal N° 187-2013-OAJ-MPS, El Asesor Jurídico, es de opinión que la forma de tasarse el valor del bien, es fijada por las leyes N° 28181 y 28687, por ser más recientes.
- Con Exp. N° 04971-2013, La Asociación formula oposición al Informe Legal que establece la Venta de Mercado Miramar a precio COMERCIAL, solicitando se ordene a la TASACION ARANCELARIO, de conformidad la Ley 26569 en concordancia a la Ordenanza Municipal N° 011-2005-MPS.
- Con Oficio N° 092-2013-OSG-MPS, de fecha 09MAY.2013, la Oficina de Secretaria General realiza la consulta ante el Director Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda y Construcción, respecto a la Tasación del Precio, ¿Qué valores debe emplear VALORES ARANCELARIOS O VALORES COMERCIALES y reitera mediante Oficio N° 109-2013-OSG-MPS, de fecha 07JUN.2013.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

005

- Con Oficio N° 826-2013-VIVIENDA-VMCS-DNC, el Ministerio de Vivienda, absuelve la consulta solicitada con los Oficio N° 092-2013-OSG-MPS y Oficio N° 109-2013-OSG-MPS, por la Oficina de Secretaria General de la MPS. En el sentido que corresponde realizar la VALUACION REGLAMENTARIA, previo Saneamiento físico de la propiedad, así mismo de requerir que el Ministerio de Vivienda y Construcción realice la valuación del predio, es necesario adjuntar la documentación técnica.
- Con Informe N° 037-2013-GDEL-MPS, el Pdte. De la Comisión de Privatización de Mercados, da cuenta que en reunión de fecha 10SET.2013, por UNANIMIDAD acuerdan priorizar y tomar conocimiento de la documentación interior y exterior del Mercado "Miramar", debiendo el Área de Valuaciones y Catastro, actualizar la Tasación Arancelarios del terreno ascendente a S/. 984.202.00 los valores.
- Mediante Carta N 270-2013-DA-MPS, la Municipalidad Provincial del Santa, solicita ante el Jefe del Registro de la Propiedad e Inmueble – Chimbote, en la Inscripción de Independización de Puestos Interiores del Mercado Miramar Vía Declaratoria de Fabrica del Mercado Miramar, con el fin de continuar con el proceso de Privatización.
- Con fecha 10JUN.2021 mediante Exp. N° 019538-2019 La Asociación de Comerciantes Minoristas Mercado "Miramar", adjunta copia del Recibo de Pago por el monto de S/. 1,751.36 soles emitido por el Banco de la Nación, con el Código 02737, a favor del Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento, por los conceptos de Derecho de Tramite S/. 1,484.20 y Costo por Derecho Impuesto por Tasación S/. 267.16 soles.

II. SANEAMIENTO:

A fojas 457, obra la Anotación de Inscripción con el Título N° 2014-00007335, que deja constancia de los siguientes: Inscripción de Fabrica, Inscripción de Cargas, Inscripción de Reglamento Interno e Inscripción de Independización (Propiedad Horizontal) con la Partida P09000942, tal como lo corrobora la Copia Literal.

Con Informe N° 014-2016-J-VyC-SGIVyC-GDU-MPS, el Dpto. de Valuaciones y Catastro, remite la siguiente información:

- Copia Literal Certificada, Partida P09000942 – SUNARP actualizada
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 166-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS (Vigente hasta 10ABR.2019)
- Plano de Ubicación y Localización-U-01 (Datum WGS84)
- Plano Perimétrico – P-01 (Datum WGS84)
- Memoria Descriptiva Detallada
- Registro Fotográfico
- 01 DC-ROM conteniendo la información en formato digital

Con Informe Legal N° 715-2021-GAJ-MPS de fecha (11NOV.2021) emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye en declarar PROCEDENTE la Transferencia y pedido de Compra-Venta de los conductores que han cumplido con la totalidad de requisitos establecido en la Ordenanza Municipal N° 011-2005-MPS y la Directiva N° 005-2005-MPS/PRIVATIZACION DE MERCADOS PUBLICOS DE PROPIEDAD DE LA MPS, cumplieron con pagar la totalidad del costo por puesto. Y aquellos que realizaron Pago Parcial (una parte del valor), se les generara los intereses legales respectivos establecidos por el Código Civil a efecto de regularizar el procedimiento de privatización de sus puestos, con el fin de proceder con la



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

005

transferencia y la suscripción de la minuta de compra-venta de los puestos que a la fecha son poseionarios. Respecto aquellos que no realizaron el pago alguno por la Compra-Ventas deberán de iniciar un nuevo procedimiento de privatización, a fin de cumplir lo establecido en la Ley, debiéndose solicitar una nueva tasación a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda y será de oferta preferente.

III. TASACIONES:

En cumplimiento a las recomendaciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la División de Desarrollo Urbano elabora (02) DOS: TASACIONES: ARANCELARIA DE TERRENO N° 400-2013-DVyc-SGIVyC-GDU-MPS por un monto de S/. 984,202.00 la TASACION COMERCIAL DE TERRENO N° 400-2013- DVyc-SGIVyC-GDU-MPS, a un valor de S/. 6'200,472.00.

Con Informe N° 002-2014-VyC-SGIVyC-GDU-MPS, el Área de Valuación y Catastro hace llegar la Rectificación de Calculo por puestos a VALOR ARANCELARIOS, según reglamento interno modificado el puesto (A-45), señalando que se trata de un prorrateo y no de una actualización de Tasación Arancelaria de Terreno.

Con fecha 27MAY2015, se actualiza la Tasación de Valores Arancelarios a la suma de S/ 1'172,505.99, por existir una tasación anterior del año 2013.

Informe Técnico de Tasación Valuación Reglamentaria de Terreno ubicado en la Esquina de Av. José Pardo con el Jr. Ancash, Manzana Q, Lote 1, Pueblo Joven Miramar Bajo Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento Ancash, con Valor Reglamentario S/. 1'018,649.07, emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Mediante Oficio N° 080-2019-A-MPS, La Comisión Especial de Privatización de Mercados, solicita TASACION ARANCELARIA DE TERRENO, ante el Director de Construcción del Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento, adjuntando documentación señalada:

- Copia Literal Certificada, Partida P09000942 – SUNARP actualizada
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 166-2019-DPU-SGPUyE-GDU-MPS (Vigente hasta 10ABR.2019)
- Plano de Ubicación y Localización-U-01 (Datum WGS84)
- Plano Perimétrico – P-01 (Datum WGS84)
- Memoria Descriptiva Detallada
- Registro Fotográfico
- 01 DC-ROM conteniendo la información en formato digital

Con Oficio N° 0109-2019-A-MPS, se levanta las observaciones solicitada en el Oficio N° 1121-19-VIVIENDA, remitiendo el original del Comprobante de Pago del Banco de la Nación por S/. 1,751.36 Código 02737.

Con Oficio N° 1563-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de fecha 17JUL.2019, la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, hace llegar la TASACION REGLAMENTARIA DE TERRENO URBANO de un área de 4,921.01 m2. ubicado el Pueblo Joven Miramar Bajo, Mz. Q, Lote 1, Distrito de Chimbote – Provincia del Santa-Dpto. Ancash, con un VALOR ARANCELARIO de S/. 1'471,381.99 soles vigente para el año 2019.

Del mismo modo el Departamento de Catastro actualizó el VALOR DE TASACION ARANCELARIO POR PUESTO, elaborando el PRORRATEO DEL VALOR ARANCELARIO TOTAL entre el número de junta de propietarios, ascendente a S/. 1'471,381.99.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

005

IV. NOTIFICACION DE OFERTA:

Con Oficio N° 205-GDEL-MPS (23AGO.2019), La Comisión de Privatización de Mercados, pone de conocimiento a La Asociación, el Valor Tasación Arancelaria Por Puestos ascendente a UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL TRECIENTOS OCHENTA Y UNO con 99/100 S/. 1'471.381.99 soles, monto que deberá hacer efectivo al contado, previamente a dictarse la resolución de alcaldía. Con Oficio N° 231-GDEL-MPS (11SET.2019), La Comisión de Privatización de Mercados reitera a la Asociación, el VALOR TASACIÓN ARANCELARIA POR PUESTOS DE TERRENO elaborado por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y Porcentaje de Participación y Costo de Edificación según Valor Residual.

V. ACEPTACION DEL ADMINISTRADO:

Con Exp. N° 033098-2019, la Asociación, ACEPTA la COMPRA AL CONTADO del Terreno, ubicado en el Lote 01, Mz. Q, Pueblo Joven Miramar Bajo Distrito de Chimbote, Provincia Del Santa Dpto de Ancash, Código de Predio P09000942, inscrito en la Oficina Registral de Chimbote SUNARP adjuntando el Acta de Asamblea General Legalizado por la Notaria Elvis JH. Delgado Esquinarila, de fecha 20SET.2019, en la que toma el siguiente acuerdo, por 101 VOTOS POR LA COMPRA AL Con Exp. N° 033098-2019, la Asociación Comerciantes Minoristas del Mercado Miramar, CONTADO y con 04 VOTO COMPRA A PLAZOS, quedando como resultado de los acuerdos LA COMPRA AL CONTADO.

Con Exp. N° 033941-2019, la Asociación, solicita se vuelva a NOTIFICAR la OFERTA DE COMPRA DE TERRENO AL CONTADO, con la deducción o descuento del 10% del VALOR Y GASTOS REALIZDOS POR TASACION.

Con fecha 22AGO.2019. Mediante Acta de Reunión de la Comisión Especial de Privatización de Mercados, en el PUTO DOS, proceden a revisar los expedientes presentados, en el que contiene el Informe Técnico de Tasación Reglamentaria de Terrenos ubicado Lote 01, Mz. Q, P.J Miramar Bajo Av. Pardo y Jr. Ancash - Chimbote, cuyo VALOR ARANCELARIO es de S/. 1,471.381.99, con un área de: 4,921.01 M2.

Con Exp. N° 011085-2019 La Asociación, hace llegar el Acta de Asamblea General Extraordinario, mediante Acta Notarial de Asamblea de fecha 05MAR.2019, en la que tomaron acuerdos por Unanimidad continuar con el Proceso de Privatización, invocando que la Municipalidad cumpla con remitir los requisitos exigibles por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la tasación correspondiente.

Expediente Acum. N° 000038455-2019 (18.11.2019) Solicitud de un grupo minoritario suscrito por 86 Comerciantes Aprox. del Pasaje "I", "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" del Interior Mercado Miramar solicitan pago fraccionado en 60 cuotas mensuales, y, al pago de la inicial se suscriba la minuta y escritura pública a favor de cada uno de los firmantes encabezados por la Sra. Nohemy Grisela Herrera Trinidad, Miriam Vega Panduro y Otros, con Carta Respuesta N° 282-2019-GDEL-MPS (19.11.2019) De: Gerencia Desarrollo Económico – MPS el pedido que no prospero prosiguiendo con el procedimiento iniciado anteriormente.

VI. INFORMACION PAGOS REGISTRADOS EN EL SISTEMA INFORMATICO.

Memorándum N° 301-2021-GTIC-MPS, la Gerencia de Tecnología de la Información y Comunicación, hace llegar el Reporte Actualizado de Pagos por





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

005

venta de Activos del Mercado "Miramar" señalando puesto, código contribuyente, monto generado, monto pagado y saldos.

VII. INFORMACION DE TESORERIA, DANDO LA CONFORMIDAD DE PAGO

Memorandum N° 962-2021-SGT-GAyF-MPS, la Sub Gerencia de Tesorería, ha procedido a dar LA CONFORMIDAD DE LAS COPIAS DE LOS RECIBOS anexos en los folios 818 al 953, por concepto de venta de Activos (Tasación de Terrenos) del Mercado "Miramar", debidamente verificado y sellado en cada copia de recibo.

Que, mediante Informe N° 004-2022-CPM-MPS la Comisión Especial de Privatización de Mercados, en reunión de trabajo, de fecha 04FEB.2022, ACUERDA, emitir el Informe Final y declarar procedente la VENTA DIRECTA del Lote 01, Mz. Q, del P. Joven Miramar Bajo, Distrito de Chimbote Provincia del Santa - Departamento Ancash (Código de Predio P09000942) inscrito en la Oficina Registral de Chimbote - SUNARP, a favor de la ASOCIACION DE COMERCIANTES MINORISTAS DEL MERCADO "MIRAMAR", al haber cumplido los Requisitos y Pagos contemplados en la Ordenanza Municipal N° 011-2005-MPS y la Directiva N° 005-2005-MPS - (PRIVATIZACION DE MERCADOS PUBLICOS DE PROPIEDAD DE LA MPS), de la siguiente manera:

- a) *Declarar la VENTA DIRECTA E INDIVIDUAL de 252 (DOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PUESTOS), a favor de 150 Conductores quienes cumplieron con pagar la totalidad del costo de su puesto.*
- b) *Declarar la VENTA DIRECTA E INDIVIDUAL de 03 (TRES PUESTOS), a favor del (01) UN conductor: VALDIVIEZA TAMAYO ROSA con DNI N° 32782201, quien pagó parte de la totalidad del costo de los puestos, a quien se le generará los intereses legales establecidos en el Art. 1529 Código Civil, a efectos de regularizar el procedimiento de privatización y posterior a ello se procederá con la transferencia y la suscripción de la MINUTA DE COMPRA-VENTA Y TRANSFERENCIAS.*
- c) *Para aquellos comerciantes de (147) PUESTOS que significa (88) CONDUCTORES, que NO realizaron el pago de sus PUESTOS INDIVIDUALES, deberán iniciar nuevo procedimiento de privatización, con nueva tasación a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento de Ministerio de Vivienda.*

Que, con Dictamen N° 002-2022 de la Comisión de Regidores de Comercialización se dictaminó que resulta procedente adjudicar en compra – venta directa e individual de 252 puestos interiores independizados y con sus partidas registrales por un valor de S/. 837,452.10 a favor de 150 comerciantes socios de la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado "Miramar"; debiendo ser aprobado por el pleno del concejo edil mediante acuerdo de concejo, previo dictamen de la respectiva comisión de regidores de la comuna;

Que, estando a lo expuesto y en uso de sus facultades conferidas por el Artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal luego del análisis y debate correspondiente aprobaron por **MAYORIA** el siguiente acuerdo:



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE

005

SE ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la compra venta directa de 252 puestos debidamente independizados y con sus partidas registrales del Mercado "Miramar", ubicado en el Lote 1 Mz. Q del Pueblo Joven Miramar Bajo, Distrito de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° P09000142 de la Oficina Registral de Chimbote, a favor de los conductores de los puestos – socios de la Asociación de Comerciantes Minoristas del Mercado Miramar.

ARTICULO SEGUNDO.- ENCARGAR el cumplimiento del presente acuerdo a la Gerencia Municipal y demás áreas pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

C.c
GM
Arch.


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA
Arg. Roberto Vicosi Sánchez Franco
ALCALDE