Municipalidad Provincial de Casma
Alcaldía

ACUERDO DE CONCEJO N° 126-2017-MPC

Casma, 19 de Diciembre del 2017

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha 19 de Diciembre del 2017, el Dictamen N° 013-17-P-COYOEFS-MPC de fecha 12 de Diciembre de 2017, la Comisión de Obras y Organización del Espacio Físico y Suelos de esta Municipalidad, recomendando al Concejo Municipal se apruebe la adjudicación en venta directa, de dos (2) Lotes del Programa de Vivienda Balneario de Tortugas de propiedad de la Municipalidad Provincial de Casma, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley Nº 27972 establece; 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 señala para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de conformidad al Art. 41° de la Ley Nº 27972, se establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo, referidas a asuntos 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 Administrativo N° 2558-1982 y acumulados, don SANTIAGO RICARDO OREZZOLI COUTO, solicita título del Lote N° 9 Mz 29, del Programa de Vivienda Balneario de Tortugas, Sector Sur o Bajo, Zona Central, del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma, inscrito en la Partida Registral N° P09093391 del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a nombre de esta Municipalidad, con un área de 248.30 m2, en razón al Contrato de Transferencia de Construcción y Posesión Con Renuncia al Área del Lote Urbano Ubicado en el Balneario de Tortugas 16 de diciembre de 1996, de fs. 19 y 20, por el que don Jorge Armando Peña Chumioque y esposa transfieren el lote sub materia a favor de don Santiago Ricardo Orezzoli Couto y esposa doña Ana María Penillos Loyer, que tiene sus sustento en la Resolución de Alcaldía N° 669-82 de fecha 14 de diciembre de 1982 por el que se concede a don Jorge Armando Peña Chumioque el indicado lote de terreno N° 9 de la Mz. N° 29 de fs. 4 y del Certificado de Posesión de Terreno N° 882 de fecha 17 de diciembre de 1982, de fs. 6, a favor de la nombrada persona; emitiéndose la Resolución de Alcaldía N° 0669-97-MPC de fecha 30 de junio de 1997, por que se Aprueba la transferencia de la construcción y posesión de con renuncia al área del lote urbano ubicado en el Balneario de Tortugas efectuado por don Jorge Armando Peña Chumioque a favor de don Santiago Ricardo Orezzoli Couto, determinándose el valor de dicho lote en la suma de S/. 3,461.10 Nuevos Soles, de lo que llego a abonar solo la suma de S/. 740.00 que representa el pago del 22.17 % del área total de terreno de 249.00 M2, restando cancelar el área de 77.83 %, conforme se señala en el Informe Técnico N° 00912-DDU-TEC.JNCP.DDDU.MPC de fecha 19 de setiembre de 2000 de fs. 54. Siendo así mediante Informe Técnico N° 0107-2016-ING.NPJ-SGOPHC-GGUR-MPC de fecha 04 de abril de 2016 de fs. 115, se actualiza el valor del lote sub materia en la suma de S/ 50,255.92 Nuevos Soles y considerando la fracción de área cancelada con anterioridad, se determina el saldo a cancelar en la suma de S/ 39,114.18 Nuevos Soles, lo que es pagado de forma fraccionada mediante Recibo de Ingreso N° 212242 del 15.8.2017; Recibo de Ingreso N° 177622 del 17.10.2016; Recibo de Ingreso N° 212243 del 15.08.2017; Recibo de Ingreso N° 212244 del 15.08.2017; Recibo de Ingreso N° 212245 del 15.8.2017 y Recibo de Ingreso N° 219563 del 30.10.2017; merito por el cual se emite el Informe Técnico N° 0288-2017-GGUR-MPC de fecha 15 de Noviembre de 2017, de la Gerencia de Gestión Urbana y Rural, remite todo lo Actuado a la Gerencia Municipal para el acogimiento de otra opinión efectué bajo su facultad, la disposición de lo peticionado; mediante Informe Legal N° 737-2017-OAJ-MPC/RADB de fecha 11 de diciembre de 2017, la Jefatura de la Oficina de Asesoría Jurídica, recomienda que se regularice la transferencia del predio a favor de don Santiago Ricardo Orezzoli Couto, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar la adjudicación en la modalidad de venta directa del lote sub materia, por encontrarse amparada de conformidad a la Ley Nº 28687 – Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, así mismo corresponde emitir la Resolución de Alcaldía respectiva y se disponga la suscripción de la respectiva Minuta, que permita elevar dicha transferencia a Escritura Pública y lograr su inscripción registral;

Que, mediante Expediente Administrativo N° 12464-2017 y acumulados, don JUAN CARLOS ZUÑIGA FABIAN, solicita adjudicación en venta del Lote N° 13 Mz 31, del Programa de Vivienda Balneario de Tortugas, Sector Sur o Bajo, Zona Central, del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma, inscrito en

ACUERDO DE CONCEJO N° 126-2017-MPC

la Partida Registral N° P09093445 del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a nombre de esta Municipalidad, con un área de 249.90 M2, en razón al "Contrato De Traspaso de Posesión de Lote de Terreno" de fecha 05 de setiembre de 2017 de fs. 84 a 86, por el que don Freddy Román Rodríguez-Sawao Mejía transfiere el derecho de posesión del lote de terreno sub materia así como su edificación a don Juan Carlos Zúñiga Fabián; el mismo que tiene como antecedente la "Transferencia Notarial de Posesión" de fecha 30 de setiembre de 1977 de fs. 13, por el que el originario posesionario Julio Galindo Galarza transfiere la posesión del lote sub materia a favor de Freddy Román Rodríguez-Sawao Mejía, que tuvo su sustento en la Resolución de Alcaldía N° 707-89 de fecha 14 de agosto de 1989 por el que se concede a don Julio Galindo Galarza la posesión oficial del lote en cuestión y del Certificado de Posesión de Terreno N° 1203-89-MPC de fecha 18 de Octubre de 1989, de fs. 8, a favor de la nombrada persona; emitiéndose la Resolución de Alcaldía N° 731-98-MPC de fecha 16 de setiembre de 1998, por que se aprueba la transferencia del lote en referencia efectuado por don Julio Galindo Galarza a favor de don Freddy Román Rodríguez-Sawao Mejía, adjudicándose el indicado lote al último de los nombrados; determinándose a través del Informe Técnico N° 186-97-TLS-TCP-TORT- OIM-DDU-MPC del 17 de noviembre de 1997 el valor de dicho lote en la suma de S/. 1,335.00 Nuevos Soles, que es cancelado de forma fraccionada conforme se desprende de la Nota de Ingreso N° 022435 de fecha 28.11.1997, Nota de Ingreso N° 23635 de fecha 30.12.1997 y Nota de Ingreso N° 28637 de fecha 24.04.1998; merito por el cual se emite el Informe Técnico N° 0257-2017-GGUR-MPC de fecha 29 de setiembre de 2017, de la Gerencia de Gestión Urbana y Rural, mediante el cual se recomienda que debe continuarse con la adjudicación de venta bajo la modalidad de venta directa del Lote N° 13 Mz 31, del Programa de Vivienda Balneario de Tortugas, Sector Sur o Bajo, Zona Central, del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma a favor de don Juan Carlos Zúñiga Fabián, previa aprobación del Concejo Municipal, conforme al 59° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2998-VIVIENDA; en igual forma, mediante Informe Legal N° 693-2017-OAJ-MPC/RADB de fecha 14 de Noviembre de 2017, la Jefatura de la Oficina de Asesoría Jurídica, recomienda que se regularice la transferencia del predio a favor de don Juan Carlos Zúñiga Fabián, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar la adjudicación en la modalidad de venta directa del lote sub materia, por encontrarse amparada de conformidad a la Ley N° 28687 – Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, así mismo corresponde emitir la Resolución de Alcaldía respectiva y se disponga la suscripción de la Minuta, que permita elevar dicha transferencia a Escritura Pública y lograr su inscripción registral;

Que, como se advierte de los expedientes administrativos antes señalados, se refieren a solicitudes de adjudicación de terrenos en venta directa, con fines de vivienda, los mismos que se encuentran pendientes de resolver; en cuanto a la formalización de la propiedad, derivan del Programa de Vivienda Balneario de Tortugas de esta Municipalidad;

Que el articulo 2° de la Ley N° 28687 Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, declara de interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto a los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén construidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo en su articulo 3° precisa el ámbito de aplicación, comprendiéndose a aquellas posesiones informales referidas en el articulo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de Diciembre de 2004, comprendiéndose en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma especifica que no estuviesen formalizados o en abandono.

Que, en ese orden de ideas, las posesiones informales a que hace referencia el articulo 2° de la Ley N° 28687, son definidas por la norma como los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos;

Que, asimismo, el numeral 4.1 del articulo 4° de la acotada Ley, refiere que las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos,

ACUERDO DE CONCEJO N° 126-2017-MPC

correspondiendo al alcalde provincial de conformidad a lo establecido en el numeral 4.3 suscribir los títulos de propiedad y demás instrumentos de formalización.

Que, el artículo 8° numeral 8.2 del D. S. N° 006-2006-VIVIENDA, prevé que la transferencia de lotes en posesiones informales se efectuará a título oneroso, mediante venta directa de los lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta el 31 de diciembre de 2004. En tal sentido, se advierte que mediante esta norma se otorga facultades a las Municipalidades Provinciales a efectos de formalizar la propiedad realizando la transferencia mediante venta directa ante determinados supuestos;

Que, si bien es cierto la regla general en las municipalidades es la venta de sus bienes en subasta pública, en aplicación literal del segundo párrafo del artículo 59° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, sin embargo, se trata de regularizar la propiedad de terrenos provenientes de programas de vivienda municipal cuya ocupación y posesión data de años anteriores al 2,004 y que cuenta con una regulación propia y especial, normada por la Ley N° 28687- Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, declara de interés nacional la formalización de la propiedad informal y su Reglamento aprobado por D. S. N° 006-2006-VIVIENDA, cuyas vigencias son posteriores a la entrada en vigencia de la Ley N° 27972; no resultando por tanto de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 59° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades; más aún que sobre los predios materia de transferencia o titulación no existe ninguna oposición a su formalización ni conflicto respecto a la posesión de los solicitantes;

Que, además, el acotado texto normativo de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades otorga competencias a las municipalidades provinciales en lo concerniente a la organización del espacio físico y uso del suelo, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 79° de la invocada Ley, en cuanto a funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: 1.4.3. Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos;

Que, correspondiendo la titularidad de los lotes descritos precedentemente a la Municipalidad Provincial de Casma y teniendo que los solicitantes han acreditado el tracto sucesivo a su favor con documentos de fecha cierta, y cancelado el valor de los inmuebles que se transfieren, además de acreditarse fehacientemente la posesión plena sobre los predios descritos, sin existir oposición ni conflicto al respecto. Teniendo que dichas adjudicaciones en venta directa deben merecer la aprobación del Concejo Municipal con la emisión del respectivo Acuerdo de Concejo, conforme a lo establecido por el primer párrafo del artículo 59° de la Ley N° 27972, que prescribe "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."; resultando por ende necesario se regularice la situación jurídica de los mencionados lotes de terreno y materializar válidamente su transferencia;

Que, es de precisar que en el derecho de posesión se configuran dos elementos constitutivos del mismo: a) el corpus o exteriorización de dicho poder sobre la cosa, aunque no consista en su efectiva tenencia física (inmueble) y b) el animus o intención de poseer la cosa. Traducida para el presente caso en el pago total del valor del inmueble, desde 1996 (Enciclopedia Jurídica, Edición 2014-Posesion); este criterio doctrinarito resulta de aplicación en determinados casos que son materia del presente Acuerdo de Concejo en la que se ha cancelado el valor de los inmuebles y cuyo saneamiento o titulación se encuentran pendientes de regularización. Además debe precisarse que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 898° del Código Civil, "el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transfirió válidamente el bien (...)", configurándose la suma de plazos posesorios, entendido como aquella posibilidad legalmente permitida mediante la cual el ejercicio de hecho de la vivencia en posesión de un referido inmueble es pasible de transmitirse; es decir se adiciona al plazo del adquirente el de su transferente, cuando consta para ello un instrumento formal; situación que se da en las transferencias de posesión en algunos expedientes materia del presente Acuerdo, para contabilizar que la posesión data desde antes del 31 de diciembre del 2004;

Que, mediante el Dictamen N° 013-17-P-COYOEFS-MPC de fecha 12 de Diciembre de 2017, la Comisión de Obras y Organización del Espacio Físico y Suelos de esta Municipalidad, considerando que se trata de lotes pertenecientes a Programas de Vivienda de esta Municipalidad, cuya transferencia se encuentra reguladas por la Ley N° 28687- Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, la cual establece un procedimiento especial que prevé la venta directa de los lotes cuya ocupación se efectuó con posterioridad al 22 de marzo de 1996 y hasta

ACUERDO DE CONCEJO N° 126-2017-MPC

el 31 de diciembre de 2004, recomienda al Concejo Municipal se apruebe la adjudicación en la modalidad de venta directa de los lotes propuestos, con la finalidad de regularizar su situación jurídica, dado que los administrados no solo han cumplido con los requisitos que establecen nuestras normas sobre transferencias de bienes de propiedad municipal (posesión efectiva acreditada, pago del valor, etc.), más cuanto que los funcionarios y asesores, profesionales de esta administración Municipal han plasmado a través de los respectivos informes técnicos y legales sus análisis y recomendaciones, lo que constituyen fundamentos no solo ciertos sino también requisitos propios para la conformación del acto administrativo para la transferencia, que constituyen soportes para la aprobación por el Pleno de Concejo Municipal;

Que, el Pleno del Concejo luego del análisis de los expedientes administrativos, materia de autos, de los informes legales y técnicos ha aprobado en vía de regularización la adjudicación en venta directa de los lotes señalados en los considerandos precedentes a favor de las personas igualmente nombradas;

Estando al voto mayoritario del Pleno del Concejo y de conformidad con las facultades que otorga el Artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972.

SE ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- APRUEBESE *en vía de regularización la Adjudicación en Venta Directa de los lotes de terrenos siguientes a favor de las personas que se indican:*

A) ***Lote N° 9 Mz. 29, Programa de Vivienda Balneario de Tortugas Sector Sur o Bajo, Zona Central del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma,*** *inscrito en la Partida Registral N° P09093391 del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a favor de don* ***SANTIAGO RICARDO OREZZOLI COUTO****; con los siguientes linderos y medidas perimétricas:*

- *Por el frente con Av. Del Malecón Grau* — *con 10.00 ml.*
- *Por el lado derecho con Lote N° 10* — *con 25.00 ml.*
- *Por el lado izquierdo con Lote N° 8* — *con 25.00 ml*
- *Por el fondo con Av. Sechín* — *con 9.90 ml.*

AREA DE TERRENO : 248.30 M2.

B) ***Lote N° 13 Mz. 31, Programa de Vivienda Balneario de Tortugas Sector Sur o Bajo, Zona Central del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma,*** *inscrito en la Partida Registral N°* ***P09093445*** *del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a favor de don* ***JUAN CARLOS ZUÑIGA FABIAN****; con los siguientes linderos y medidas perimétricas:*

- *Por el frente con Calle Chanquillo* — *con 10.00 ml.*
- *Por el lado derecho con Lotes N° 14,15* — *con 25.00 ml.*
- *Por el lado izquierdo con Lote N° 12* — *con 25.00 ml.*
- *Por el fondo con Lote N° 18* — *con 10.00 ml.*

AREA DE TERRENO : 249.90 M2.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR *a la Gerencia de Gestión Urbana y Rural, el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo.*

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA
Jhosept Amadi Perez Mimbela
ALCALDE