



Municipalidad Provincial de Casma

CARGO

ACUERDO DE CONCEJO N° 029-2022-MPC

Casma, 30 de Marzo del 2022

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha de 24 de Marzo del 2022, el Concejo Provincial de Casma trató el Dictamen N° 004-2022-P-COyOEFS-MPC de fecha 17.02.2022, de 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 del Lote N° 12, Mz. 25, Sector Sur o Bajo, Zona Central, Programa de Vivienda Balneario Tortugas del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma – Departamento de Ancash de propiedad de la Municipalidad Provincial de Casma, a favor de don FELIPE RAUL MENDOZA ROMERO, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 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 N° 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, con Expediente Administrativo N° 018036-2019 y acumulados, don FELIPE RAUL MENDOZA ROMERO, solicita la adjudicación en venta del Lote N° 12, Mz. 25, Sector Sur o Bajo, Zona Central, Programa de Vivienda Balneario Tortugas del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma – Departamento de Ancash;

Que, revisado los actuados se ha establecido que dicha petición se sustenta en los siguientes documentos: Documento notarial denominado "Acta de Protocolización de Sucesión Intestada de Cesar Felipe Mendoza Otiniano", de fecha 25.02.2008, mediante el cual se declaró que el causante Cesar Felipe Mendoza Otiniano falleció el día 13.07.2007, sin haber otorgado testamento alguno, proclamándose como su heredera universal a su sobreviviente cónyuge GLADYS ROMERO NANO; Constancia de Vivencia de fecha 06.04.2009, otorgado por el Juez de Paz del Distrito de Comandante Noel a favor de don Felipe Raúl Mendoza Romero; documento notarial denominado "Transferencia de Derecho de Posesión de Lote", de fecha 10.08.2010, mediante el cual doña Gloria Romero Nano –quien es madre del administrado- declara ser poseionaria del Lote N° 12, Mz. 25, Zona Central, Sector Sur del Balneario de Tortugas, y que transfiere los derechos de posesión del lote sub materia a favor de don Felipe Raúl Mendoza Romero; Declaraciones Juradas de Autovaluos de los años 2010 al 2018; Recibos de pago de los impuestos prediales de los años 2010 al 2018; asimismo, se acredita la cancelación total del valor del predio sub materia, que fue valorizado en la suma de S/ 78,599.98 (Setenta y Ocho Mil Quinientos Noventa y Nueve con 98/100 Soles), ha sido cancelado en su totalidad de forma fraccionada, conforme al Recibo de Ingreso N° 304115 de fecha 27.01.2020, por el monto de S/ 7,832.50 Soles; quedando un saldo restante de S/ 70,767.48 (Setenta Mil Setecientos Sesenta y Siete con 48/100 Soles), el cual mediante Resolución Gerencial Administrativa N° 033-2020-MPC de fecha 17.02.2020, de la Gerencia de Administración y Finanzas, se fracciona el monto a saldar, el mismo que se ha cumplido con pagar a través de los Recibos de Ingresos N° 307317 de fecha 27.02.2020, por el monto de S/ 5,874.36 Soles; N° 322580 de fecha 27.10.2020, por el monto de S/ 5,874.36 Soles; N° 325866 de fecha 30.11.2020, por el monto de S/ 5,874.48 Soles; N° 328406 de fecha 29.12.2020, por el monto de S/ 5,966.00 Soles; N° 331661 de fecha 29.01.2021, por el monto de S/ 5,955.82 Soles; N° 336069 de fecha 05.04.2021, por el monto de S/ 5,874.42 Soles; N° 336070 de fecha 05.04.2021, por el monto de S/ 5,874.41 Soles; N° 338020 de fecha 29.04.2021, por el monto de S/ 5,874.36 Soles; N° 344255 de fecha 28.06.2021, por el monto de S/ 11,820.00 Soles; N° 348522 de fecha 02.08.2021, por el monto de S/ 5,894.73 Soles; y N° 351963 de fecha 01.09.2021, por el monto de S/ 5,884.54 Soles;

Que, en consecuencia, evaluados íntegramente los actuados, se emite el Informe N° 0613-2021-GGUR-MPC del 02.09.2021, de la Gerencia de Gestión Urbana y Rural a través del cual concluye que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adjudicación en venta directa por encontrarse amparada en el numeral 27) del artículo 20° de la Ley N° 27972 en concordancia con la Ley N° 28687;

Que, conforme a lo indicado precedentemente, se advierte que el expediente administrativo antes señalado, se refiere a la solicitud de adjudicación de terreno en venta directa con fines de vivienda, el mismo que se encuentra pendiente de resolver; en cuanto a la formalización de la propiedad, deriva del Programa de Vivienda Balneario Tortugas, el cual se encuentra inscrito a nombre de la Municipalidad Provincial de Casma;





Municipalidad Provincial de Casma

ACUERDO DE CONCEJO N° 029-2022-MPC

Que, el Lote N° 12, Mz. 25, Sector Sur o Bajo, Zona Central, Programa de Vivienda Balneario Tortugas del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma – Departamento de Ancash, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P09093308 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a nombre de la Municipalidad Provincial de Casma, con un área de 312.30 m²;

Que, al respecto, la transferencia de los lotes derivados de los programas de vivienda, por su naturaleza se encuentran regulados por la Ley N° 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, modificado por la Ley N° 31056 - Ley que Amplía los Plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y Dicta Medidas para la Formalización; así el artículo 2° de la acotada Ley 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 constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda; comprendiéndose en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal. Las posesiones informales a que hace referencia el artículo 2° de la citada 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; como en el presente caso se trata del Lote N° 12, Mz. 25, Sector Sur o Bajo, Zona Central, Programa de Vivienda Balneario Tortugas del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma – Departamento de Ancash, de propiedad de la Municipalidad Provincial de Casma, el cual debe ser adjudicado bajo la modalidad de venta directa a favor de don FELIPE RAUL MENDOZA ROMERO;

Que, en este sentido, el artículo 8° numeral 8.2 del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, señala 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 2015. 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. Es decir, se trata de sanear posesiones consolidadas y acreditadas que datan desde antes del 31 de diciembre del 2015 y no aquellas que se hayan producido con posterioridad, la que tendrán que seguir el procedimiento de transferencia por subasta pública;

Que, en ese orden de ideas, debe precisarse que la transferencia del lote de terreno proveniente de un Programa de Vivienda Municipal, como en el presente caso, tiene su regulación propia, 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, por tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 59° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en cuanto a que "Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley";

Que, a este respecto, es de precisar que el artículo 4° de la Ley N° 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, dictada con posterioridad a la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece un procedimiento de transferencia de terrenos de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, distintos a lo que establece el segundo párrafo del artículo 59° de la invocada Ley N° 27972; de tal forma que el numeral 1.4.3 del artículo 79° concordante con el numeral 1.4 del artículo 73° de la Ley N° 27972, con suma claridad prevé 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 de propiedad; normas glosadas que guardan concordancias con lo establecido por el numeral 27) del artículo 20° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, en cuanto establece que son atribuciones del alcalde otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia. Las invocadas normas prescriben que las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial asumen las competencias con carácter exclusivo en lo que corresponde al saneamiento físico legal de asentamientos humanos y la organización del espacio físico y uso del suelo ejercen la función de titulación;

Que, correspondiendo la titularidad del lote descrito precedentemente a la Municipalidad Provincial de Casma y teniendo que el solicitante ha acreditado el tracto sucesivo a su favor con documentos de fecha cierta, y estando cancelado el valor del inmueble que se transfiere, además de acreditarse fehacientemente la posesión plena sobre el predio descrito, sin existir en trámite oposición ni conflicto al respecto. Teniendo que dicha adjudicación en venta directa debe merecer la aprobación del Concejo Municipal con la emisión del respectivo Acuerdo de Concejo,





Municipalidad Provincial de Casma

ACUERDO DE CONCEJO N° 029-2022-MPC

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 del mencionado lote de terreno y materializar válidamente su transferencia;

Que, mediante el Informe Legal N° 423-2021-OAJ-MPC de fecha 12.10.2021, la Jefatura de la Oficina de Asesoría Jurídica, opina por la procedencia de la regularización de la transferencia del predio sub materia a favor de don FELIPE RAUL MENDOZA ROMERO, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar la adjudicación en venta, bajo la modalidad de venta directa del Lote sub materia, por encontrarse amparada en 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 que disponga la suscripción de la Minuta, que permita elevar dicha transferencia a Escritura Pública y lograr su inscripción registral;

Que, mediante el Dictamen N° 004-2022-P-COYOEFES-MPC de fecha 17.02.2022, la Comisión de Obras y Organización del Espacio Físico y Suelos de esta Municipalidad, considerando que se trata de un lote perteneciente a un Programa de Vivienda del Estado, cuya transferencia se encuentra regulada 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 el 31 de diciembre de 2015, recomienda al Concejo Municipal se apruebe la adjudicación en la modalidad de venta directa del lote propuesto, con la finalidad de regularizar su situación jurídica, dado que el administrado no solo ha 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 respectivos 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 del Lote N° 12, Mz. 25, Sector Sur o Bajo, Zona Central, Programa de Vivienda Balneario Tortugas del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma – Departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° P09093308 del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Provincia de Casma – Departamento de Ancash, a favor de don FELIPE RAUL MENDOZA ROMERO;

Estando al voto unánime 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 del Lote N° 12, Mz. 25, Sector Sur o Bajo, Zona Central, Programa de Vivienda Balneario Tortugas del Distrito de Comandante Noel, Provincia de Casma – Departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° P09093308 del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a favor de don FELIPE RAUL MENDOZA ROMERO; con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- | | |
|--|---------------|
| ➤ Por el frente con Av. Del Malecón Grau | con 12.50 ml. |
| ➤ Por el lado derecho con Lote N° 13 | con 25.00 ml. |
| ➤ Por el lado izquierdo con Lote N° 1 | con 25.00 ml. |
| ➤ Por el Fondo con Av. Sechín | con 12.50 ml. |

ÁREA DE TERRENO : 312.30 M2.

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

REGISTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y ARCHIVESE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA

Prof. Luis Wilmer Alarcon Llana
ALCALDE

