

Ordenanza Municipal Nro. 011-2020-MDM

Majes, 21 de Agosto del 2020

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES

POR CUANTO:

El Concejo Municipal Distrital de Majes en Sesión Ordinaria Virtual de fecha 14 de agosto de 2020; y,

VISTO: La Carta N° 0027-2019-R-JOOC-MDM; Carta N° 008-2019/R-FJCS; Informe N° 0000156-2019/AACA/NDN del Asesor Legal del Sub Gerente de Formalización y Titulación de Predios; Informe N° 451-2019-SGAJ/NDN de la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica; Informe N° 0000377-2019/UPPTO /SGPPYR/NDN de la Encargada de la Unidad de Presupuesto; el Informe N° 000021-2020/SGFYTP/NDN del Sub Gerente de Formalización y Titulación de Predios; Dictamen N° 0000022/2020/MDM de la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica; Informe N° 000029-2020/SGAPI/MDM de la Sub Gerente de Administración de la Propiedad Inmueble; Dictamen N° 0011-CORDT-2020-MDM de la Comisión de Regidores para el Desarrollo Territorial; Informe N° 00024-2020/VVQU/SGAPI/MDM de la Especialista Contable; Informe N° 0000147-2020/UPPTO /SGPPYR/MDM de la Encargada de la Unidad de Presupuesto; Provedo N° 0000410-2020/SGPPYR/MDM de la Sub Gerencia de Planificación, Presupuesto y Racionalización; Informe Dictamen N° 0000077/2020/MDM de la Sub Gerencia de Administración de la Propiedad Inmueble; CORDT-2020-MDM de la Comisión de Regidores para el Desarrollo Territorial; y,

CONSIDERANDO:

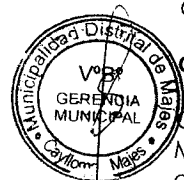
Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, consagra el concepto de Autonomía Municipal, como la Garantía Constitucional sobre la base de la cual las Municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; esto concordante con lo preceptuado en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Nro. 27972.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 007-2008-MDM se aprueba las cláusulas del Contrato de Adjudicación en Venta con Reserva de Propiedad para la adjudicación de terrenos de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, por Ley N° 28099 de fecha 08 de noviembre del 2003 y sus modificatorias, Leyes N° 28466 y N° 28630, y medidas para su cumplimiento.

Que, con respecto a la Cláusula de Penalidad en el Contrato de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad señala que "Ambas partes acuerdan expresamente que en caso de no cumplir con el pago oportuno de las cuotas pactadas se aplicará una penalidad consensual ascendente al 1 % de la UIT vigente a la fecha en la que se efectuó el pago, a partir de la tercera cuota impaga".

Que, asimismo, sin perjuicio de la cláusula resolutoria estipulada, la Municipalidad se encuentra facultada a dar por vencida las cuotas que estuvieren pendientes y consecuentemente podrá exigir el pago inmediato del saldo adeudado, ante el incumplimiento de pago de siete (07) cuotas. De conformidad a la establecido en el Artículo 1561° del Código Civil.

Que, según el Artículo 1342° del Código Civil, prescribe sobre la cláusula penal en caso de mora, en el cual el acreedor tiene derecho para exigir, además de la penalidad, el cumplimiento de la obligación.



Que, ante el incumplimiento del pago oportuno de las cuotas del cronograma de pagos del Contrato de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad por parte de los adjudicatarios que han sido beneficiados con un lote urbano, sea por caso fortuito o fuerza mayor y ante el pedido masivo de la población, es necesario acceder a su pedido. Ello con base en el artículo 1295° del Código Civil, el cual prescribe sobre la extinción de obligación por condonación, señalando que de cualquier modo que se apruebe la condonación de la deuda efectuada de común acuerdo entre el acreedor y el deudor, se extingue la obligación, sin perjuicio del derecho de tercero. Siendo que la condonación es una renuncia del acreedor a un crédito, la misma que debe ser aprobada por el deudor, ella viene a ser un acto de disposición, para lo que se debe prestar atención a los derechos de terceros, los mismos que no deben ser vulnerados.

Que, la condonación es una convención por la cual el acreedor abandona o rebaja, completa o parcialmente, su crédito en favor del deudor (puede tratarse de disminución de intereses, ampliación de plazos de pago, etc.); no exigiéndose la intención liberal. Por ello el Código Civil establece que la condonación de la deuda es un acto bilateral, ya que requiere de convenio entre ambas partes, de lo contrario, no tendrá validez ni surtirá efectos, es decir, no extinguirá la obligación. Por ello, desde que la condonación implica consentimiento entre acreedor y deudor, esta figura supone un contrato.

Que, ello se puede colegir, que lo que se pretende realizar es la condonación de las penalidades estipuladas en el Contrato de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad. En ese sentido, se tendría que modificar el contrato mediante la autonomía de la voluntad al ser un convenio bilateral, plasmándose en una Adenda Contractual, el mismo que debe de cumplir los elementos esenciales del Acto Jurídico dispuesto en el Artículo 140° del Código Civil.

Que, la presente propuesta de Ordenanza Municipal tiene como objetivo la condonación de la penalidad, accesoriamente el cobro de las cuotas impagas por la venta directa de los lotes urbanos, los mismos que hasta la fecha no han sido cancelados, pese haberse vencido el pago de la última cuota del Cronograma de Pagos. De esta manera se tiene como propósito incentivar a los adjudicatarios el pago de las cuotas que han sido vencidas.

Que, por ello, como Entidad se deberá proceder a hallar el valor total de la deuda con base a una fecha referencial, el cual se denominará el corte. Después se tendrá que agrupar los contratos que tienen cuotas vencidas, puesto que dichas cuotas vencidas han generado un interés, teniendo en cuenta que el tipo de interés cambia según el tipo de contrato, siendo que los contratos que celebraron los adjudicatarios unos se basan en la tasa de interés legal efectiva dado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS); y el otro tipo de contrato tiene un interés del 1% de la UIT que actualmente (01) un UIT es de S/4,200.00 (CUATRO MIL DOSCIENTOS CON 00/100 SOLES) en el presente año.

Que, el cálculo se efectúa con el número de cuotas impagas tomando como referencia el día que se elaboró el contrato, el mismo que consta en el documento en mención y la fecha de término según las cuotas pactadas. Si el contrato aún sigue vigente se procederá hacer un corte para sacar el monto adeudado con intereses y las respectivas cuotas sin intereses continuando con sus pagos respectivos. De igual forma, los contratos que ya vencieron y que no pagaron hasta dicho corte se le cobrará los intereses generadores hasta el final de su contrato. Si se toma en cuenta que la condonación de la penalidad no genera alguna rentabilidad a la Municipalidad Distrital de Majes y a fin que sea viable esta propuesta se sugiere el pago en una sola armada por incumpliendo de las cláusulas del Contrato de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad, tal como prescribe en Artículo 1561° del Código Civil.

Que, asimismo, teniendo en cuenta que mediante la Ordenanza Municipal N° 004-2016-MDM se modifica el artículo primero de la Ordenanza Municipal N° 035-2010-NDN, el cual ordena que los ingresos por conceptos de lotes en sus diversas modalidades serán destinados de la siguiente manera el 50% en proyectos de inversión de infraestructura básica y el 50% de la recaudación por la venta de lotes a disponibilidad de la Municipalidad Distrital de Majes para gasto corriente, se pondrá invertir en todo el ámbito del distrito de Majes.

Que, la Municipalidad Distrital de Majes, en aras de fomentar la cultura tributaria mediante el pago puntual y oportuno de la deuda tributaria, para con ello reducir la tasa de morosidad proyectándose al mismo tiempo a obtener un incremento en la recaudación, aunado a ello, el hecho del impacto positivo de la imagen de la municipalidad hacia la población. En el marco de una política de desarrollo socioeconómico sostenible, brindando facilidades a los contribuyentes en el pago de sus obligaciones tributarias y alcanzar el objetivo primordial que es el bienestar común. Es por ello, que se propone el presente proyecto de ordenanza municipal.

Que, asimismo, mediante Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM, la misma que fue modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013- MDM, la Municipalidad Distrital de Majes como Entidad pública conformante, puede realizar actos de adquisición, administración, disposición y enajenación, registro y supervisión de sus bienes inmuebles, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. Por cuanto, una de las modalidades de disposición es la venta directa a favor de poseedores beneficiarios que han cumplido con los requisitos establecidos en las mencionadas ordenanzas, habiéndose establecido como penalidad en los Contratos de Adjudicación de Compra venta con Reserva de Propiedad, la penalidad del pago del 1% de la UIT, cuando no se paga en forma oportuna a partir de la tercera cuota.

Que, por las vicisitudes de la vida los pobladores del distrito de Majes, los mismos que han sido beneficiados con la adjudicación de un lote urbano, no cuentan con posibilidades económicas para el pago de esta penalidad, por casos fortuitos o fuerza mayor; es decir, por motivos económicos, de salud, de familia, etc. Y en atención a la misma, son reiterados los pedidos sobre la exoneración o condonación de intereses, a fin de culminar el trámite de formalización y titulación de su predio.

Que, en consecuencia, la elaboración de una Ordenanza constituye un instrumento legal para la condonación de la penalidad producto de la falta de pago oportuno de los Contratos de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad realizados por la Municipalidad Distrital de Majes.

Que, con Carta N° 0027-2019-R-JOOQ-MDM del 07 de Noviembre del 2019, suscrito por el Regidor Juan Octavio Ortiz Quicara en su condición de regidor de la Municipalidad Distrital de Majes, ejerciendo sus atribuciones de iniciativa normativa municipal, propone el texto de la Ordenanza, por la cual se deje sin efecto la aplicación de penalidades por el incumplimiento de pagos establecidos en el cronograma de pago.

Que, mediante Informe N° 00000156-2019/AACA/MDM - N° Expediente: 00059171, presentado con fecha 23 de septiembre del año 2019, se formaliza el proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la Condonación de la Penalidad. Lo que es ratificado con el Informe N° 00000908-2019/DFYTP MDM-N° Expediente: 00063583 del Departamento de Formalización y Titulación, opinando se derive al Concejo Municipal el proyecto de ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA CONDONACION DE LA PENALIDAD DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACION DE COMPRA Y VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD POR CUOTAS IMPAGAS.

Que, mediante Informe N° 000021-2020/SGFYTP/MDM del Sub Gerente de Formalización y Titulación de Predios señala que el proyecto de Ordenanza Municipal, lo que persigue es condonar el pago de las penalidades/intereses, por el incumplimiento del cronograma de pagos cuando llega el vencimiento de las fechas establecidas, debiendo establecer que subsiste plenamente la obligación principal, que viene hacer el valor del predio, la mismas que como deuda principal no puede ser objeto de negociación dado que es patrimonio de la Entidad. Siendo de la opinión que se ponga a consideración del Pleno del Concejo la propuesta de Ordenanza Municipal por la que se aprueba la condonación de la penalidad producto de la falta





de pago oportuno de los contratos de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad realizados por la Municipalidad Distrital de Majes. Asimismo, debe tenerse en cuenta el análisis del Informe N° 000908-2019/DFYTP/SGFYTP.

Que, mediante Informe N° 000034-2020/SGAPI/MDM de la Sub Gerente de Administración de la Propiedad Inmueble (denominación actual) hace conocer que se ha reevaluado el proyecto de Ordenanza Municipal que Aprueba la Condonación de la Penalidad de los Contratos de Adjudicación de Compra y Venta con Reserva de Propiedad por Cuotas Impagas, habiéndose obtenido las opiniones técnicas de la Sub Gerencia de Planificación, Presupuesto y Racionalización y el Área de Contabilidad a cargo de su despacho. Lo que es ratificado y con opinión favorable de parte de la Sub Gerencia de Asesoría Jurídica a través del Dictamen N° 000077/2020/SGAJ/MDM.

Que, mediante Dictamen N° 0012-CORDT-2020-MDM de la Comisión de Regidores para el Desarrollo Territorial declara procedente por unanimidad remitir el expediente al pleno de Concejo Municipal a efecto de que en uso de sus atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Municipalidades, previo análisis y en atención a los informes del expediente administrativo, decida sobre la aprobación del proyecto de Ordenanza Municipal que aprueba la Condonación de la Penalidad de los Contratos de Adjudicación de Compra y Venta con Reserva de Propiedad por Cuotas Impagas, conforme al Informe N° 000034-2020/SGAPI/MDM de la Sub Gerente de Administración de la Propiedad Inmueble.

Que, el referido expediente administrativo fue puesto a consideración de sesión de Concejo de fecha 14 de agosto del presente año, habiéndose propuesto modificar el plazo de acogimiento del beneficio, poniéndose de acuerdo de ampliar el mismo a 180 días, lo que fue sometido a votación y aprobado por el Concejo Municipal en mayoría.

Que, de lo previsto en los Artículos 40° y 69° de la Ley No 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, regula aspectos esenciales, cuyos tenores prescriben que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, Regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa. También mediante ordenanzas se crean, modifican, exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, tasas, arbitrios, licencias, multa y derechos creados por su concejo municipal, los que constituyen sus ingresos propios.

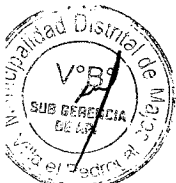
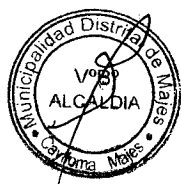
Que, por su parte, el Artículo 41° del Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF, prescribe sobre la condonación y establece que la deuda tributaria solo podrá ser condonada por norma expresa con rango de Ley. Excepcionalmente, los gobiernos locales podrán condonar, con carácter general, el interés moratorio y las sanciones, respecto de los impuestos que administren. En el caso de contribuciones y tasas dicha condonación también podrá alcanzar al tributo.

Que, de conformidad con los artículos 9° inciso 3, y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, en sesión ordinaria del 14 de agosto del dos mil veinte, el Concejo Municipal con la votación por mayoría y dispensa del trámite de lectura y aprobación de acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA CONDONACION DE LA PENALIDAD DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACION DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD POR CUOTAS IMPAGAS

ARTICULO PRIMERO: OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto la condonación de la penalidad establecida en el Contrato de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad por Cuotas Impagas.



ARTICULO SEGUNDO: SUJETOS COMPRENDIDOS Y AMBITO DE APLICACIÓN

Podrán acogerse a la condonación de la penalidad, todas las personas naturales y sociedades conyugales, adjudicatarios que hayan sido beneficiados con un lote urbano ubicado dentro de la jurisdicción del distrito de Majes, obtenido por el Programa Municipal de Vivienda - PROMUVI.

ARTICULO TERCERO: BENEFICIOS

Mediante la presente Ordenanza Municipal se otorgará el beneficio a los adjudicatarios que se encuentren en calidad de morosos, al no haber pagado oportunamente las cuotas del Cronograma de Pagos del Contrato de Adjudicación de Compra Venta con Reserva de Propiedad. Siendo que la Municipalidad Distrital de Majes abdicará el interés a través de Condonación del 100 %.

Los beneficios establecidos en el presente artículo, serán otorgados siempre que la Administración resuelva declarar PROCEDENTE la solicitud de ACOGIMIENTO DE CONDONACION DE LA PENALIDAD.

ARTICULO CUARTO: REQUISITOS

Para efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, el adjudicatario deberá presentar su respectiva solicitud en Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de Majes, debiendo adjuntar la siguiente documentación, para cada caso:

- Solicitud debidamente suscrita por el adjudicatario o adjudicatarios, con firma y huella.
- En caso de representación, el apoderado deberá de adjuntar el poder original o copia legalizada.

ARTICULO QUINTO: PROCEDIMIENTO

1. El adjudicatario presentará en Mesa de Partes de la Municipalidad Distrital de Majes, con atención a la Sub Gerencia de Administración de la Propiedad Inmueble, una solicitud acogiendo a la condonación de la penalidad, adjuntando los requisitos señalados en el Artículo Cuarto.

ARTICULO SEXTO: DEL PAGO A REALIZAR

El adjudicatario podrá efectuar el pago de sus deudas con el descuento señalado del Artículo Tercero de la presente Ordenanza, hasta por 180 días; transcurrido dicho plazo, se dará lugar a la pérdida del descuento otorgado.

ARTICULO SEPTIMO: EXCEPCIONES

No están dentro del alcance de la presente norma las cuotas pagadas a la entrada en vigencia de la presente ordenanza y se encuentren debidamente canceladas.

Asimismo, los pagos realizados con anterioridad a la entrada en vigencia de este beneficio no dan derecho a devolución y/o compensación alguna.

ARTICULO OCTAVO: RECONOCIMIENTO DE LA DEUDA

El acogimiento a los beneficios contemplados en la presente ordenanza implica el reconocimiento voluntario de la deuda a través de la suscripción de la Adenda, por lo que la Administración considerará que ha operado la sustracción de la materia en los casos de procedimientos contenciosos y no contenciosos vinculados a dicho concepto y periodo.

En los casos en que los adjudicatarios se hayan acogido a la presente ordenanza y cuenten con recursos impugnatorios y/o procesos judiciales, presentados ante instancias superiores u otras instancias jurisdiccionales, deberán necesariamente presentar el desistimiento del mismo, sin perjuicio de tal presentación, será de aplicación o señalado en el párrafo anterior.

ARTICULO NOVENO: FACULTAD DE FISCALIZACION

La administración queda facultada para ejercer sus facultades de fiscalización y de darse el caso, disponer la pérdida de los beneficios otorgados.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO: REGLAMENTACIÓN

La Sub Gerencia de Administración de la Propiedad Inmueble es el órgano de línea encargado del cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal.

SEGUNDO: CONDONACION DE INTERESES

El beneficio de condonación de la penalidad, equivale al 100%, siempre que se cancele al contado el total de la deuda por cuotas atrasadas, siempre que se efectuó el pago íntegro y al contado del total de la deuda, así como no mantenga saldo pendiente del Impuesto Predial 2019.

TERCERO: ALCANCES DE LAS CONDONACIONES

Con la finalidad de acceder a las contribuciones a que se refiere la Segunda Disposición, los adjudicatarios deben desistirse de forma expresa de cualquier impugnación o solicitud no contenciosa vinculada a las cuotas del cronograma de pago objeto que se encuentre en instancia administrativa o judicial.

CUARTO: VIGENCIA

La presente ordenanza tendrá una vigencia de 180 días y entrará en vigencia a partir del 25 de agosto de 2020 o al día siguiente de su publicación, hasta el 25 de febrero de 2021, conforme a la normatividad vigente.

QUINTO: ENCARGAR

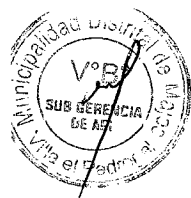
A la Sub Gerencia de Administración de la Propiedad Inmueble y a las áreas administrativas pertinentes la implementación y el cumplimiento de la presente Ordenanza.

SEXTO: PUBLICACION

Publíquese conforme a ley, la ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA CONDONACION DE LA PENALIDAD DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACION DE COMPRA Y VENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD POR CUOTAS IMPAGAS en el Diario Oficial de Avisos Judiciales de la región, así como también en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Majes; entrando en vigencia a partir del día siguiente de la publicación.

POR TANTO:

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
VILLA EL PEDREGAL
Arq. Renée D. Cáceres Falla
ALCALDE

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES
VILLA EL PEDREGAL
Abog. David Grovas Condori
SECRETARIO GENERAL