



Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley Nº 24074 del 11 de Enero 1985
Teléfono 561466 - 565171
AV. REPUBLICA DEL PERÚ Nº 339 - AGUAS VERDES



/ ORDENANZA MUNICIPAL Nº 03-MDAV-ALC

Aguas Verdes, 07 de Febrero del 2023

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE AGUAS VERDES

POR CUANTO:

En cumplimiento del Acuerdo de Concejo Municipal Nº 19-2023-MDAV-ALC, en Sesión Ordinaria de fecha de 07 de Febrero del 2023 y,

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 194º y 195º de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, siendo competentes para la administración de sus bienes y rentas.

Que, el artículo 40º de la Ley Nº 27972 Ley Orgánica de Municipalidades dispone que las Ordenanzas son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal por medio de las cuales se regulan las materias de su competencia.

Que, el artículo 55º, de la referida Ley señala que la administración del patrimonio municipal, se ejerce con autonomía y con las garantías y responsabilidades de ley. Así mismo el artículo 59º la Ley Nº 27972, indica que 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.

Que, el inciso 29 del artículo 9º de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley Nº 27972 establece que es atribución del Concejo Municipal aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, así como el régimen de administración de los servicios públicos locales.

Que, de conformidad con el inciso 57.4 del artículo 57º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado con Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA, los actos de administración, adquisición y

disposición de los predios de propiedad de los Gobiernos Locales son aprobados por la instancia que se determine en su respectiva Ley Orgánica y normas complementarias.

Que, el Reglamento de la Ley Nº 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regula en sus artículos 173º al 178º al arrendamiento como uno de los actos de administración de predios estatales en el ámbito del Sistema Nacional de Bienes Estatales previendo, el arrendamiento de manera directa, estableciéndose en este supuesto un nuevo listado de causales para el otorgamiento del arrendamiento directo. Por su parte, resultan aplicables al arrendamiento las disposiciones comunes para los actos de administración, previstas en los artículos 134º al 150º del referido Reglamento, que contienen reglas específicas para la instrucción y operatividad del procedimiento.

Que, en la actualidad no existe Ordenanza que regule la aplicación del artículo 59º de la Ley Orgánica de Municipalidades, el cual dispone la posibilidad de que los bienes municipales puedan arrendarse o modificar su estado de posesión, lo cual requiere ser normado permitiendo que la Municipalidad optimice la administración de sus recursos, en concordancia con los principios de Transparencia, Moralidad, Libre Competencia, Imparcialidad, Eficiencia, Economía, Trato Justo e Igualitario, entre otros. Estos principios servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de la presente Ordenanza y como parámetros para la actuación de los funcionarios y dependencias responsables, y para suplir los vacíos de la referida norma en los procedimientos de arrendamiento.

Que, en consecuencia, resulta necesario dictar una Ordenanza que regule los procedimientos para el otorgamiento del arrendamiento directo de los Bienes de Propiedad de la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes;

EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 8 DEL ARTÍCULO 9º DE LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL APROBO LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO DIRECTO DE LOS BIENES DE





Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley Nº 24074 del 11 de Enero 1985

Teléfono 561466 - 565171

AV. REPUBLICA DEL PERÚ Nº 339 - AGUAS VERDES



PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES.

TITULO I

NORMAS GENERALES RELATIVAS A LOS BIENES DE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES

CAPITULO I

FINALIDAD, COMPETENCIA Y ACTOS

Artículo 1.- Finalidad

La presente Ordenanza tiene como finalidad definir los mecanismos y procedimientos mediante los cuales la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes realizará las acciones relativas a los actos de arrendamiento directo y administración de los bienes de su propiedad.

Artículo 2.- Ámbito de competencia del Reglamento.

Para efectos de lo dispuesto en el presente Reglamento, se consideran como bienes de propiedad de la municipalidad a:

- Los bienes inmuebles de uso público destinados a servicios públicos locales.
- Los edificios municipales y sus instalaciones, y en general, todos los bienes adquiridos, construidos y/o sostenidos por la municipalidad.
- Todos los demás que adquiera cada municipio, de conformidad a lo establecido en el artículo 56º de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley Nº 27972.
- Las vías y áreas públicas, con su subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.

Artículo 3.- Actos Autorizados

Los actos que se pueden realizar sobre los bienes de propiedad de la Municipalidad de conformidad con lo regulado en la presente Ordenanza, son los siguientes:

- Arrendamiento de manera directa.

Artículo 4.- Validez del acto administrativo

El defecto o la omisión de alguno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la celebración o el otorgamiento de los actos en él descritos, es considerado como un vicio del acto administrativo que da lugar a su nulidad de pleno derecho.

TITULO II

PROPIEDAD ESTATAL INMOBILIARIA DE LA MUNICIPALIDAD

CAPITULO I

PROPIEDAD ESTATAL PREDIAL DE LA MUNICIPALIDAD

Artículo 5.- Bienes de propiedad estatal predial de la municipalidad

Son bienes de propiedad estatal predial, de propiedad de la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes, los predios de dominio privado estatal y de dominio público y/o aquellos de libre disponibilidad en la jurisdicción de la Municipalidad.

Artículo 6.- Registro

La Municipalidad deberá llevar un registro detallado de las transferencias de la Administración del patrimonial predial.

Artículo 7.- Tasación

Antes de iniciarse todo procedimiento de transferencia de administración patrimonial inmobiliaria, los predios deberán ser tasados en aplicación del Reglamento Nacional de Tasaciones. La renta es determinada mediante tasación, la cual tiene una vigencia de ocho (08) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo.

La tasación para los actos de disposición a favor de particulares es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia en el rubro de tasaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuente además con profesionales especializados.



Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley N° 24074 del 11 de Enero 1985

Teléfono 561466 - 565171

AV. REPUBLICA DEL PERÚ N° 339 - AGUAS VERDES



En caso de no existir en la región donde se ubica el predio una persona jurídica especializada a la que alude el párrafo anterior, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador, quien cumpla con tener la condición de profesional habilitado por su colegio profesional, con registro de perito vigente ante alguna entidad o cuerpo especializado en tasaciones con antigüedad mayor a dos (2) años.



Para los demás actos, la tasación puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio.

CAPITULO 2

ACTOS DE ADMINISTRACION Y GESTION DE LA PROPIEDAD ESTATAL PREDIAL MUNICIPAL

CAPITULO 1

ARRENDAMIENTO PREDIAL MUNICIPAL

Artículo 8.- Arrendamiento

La Municipalidad está facultada para arrendar los bienes inmuebles que sean de su propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el presente subcapítulo de este Reglamento. El arrendamiento se otorga sobre predios de dominio privado. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 9.- Renta

El arrendamiento se otorga a título oneroso y a valor comercial, según la realización de una tasación del valor de mercado de las rentas del predio a arrendar. Tratándose de arrendamiento directo, la renta a pactarse no podrá ser inferior al 90% del valor de la tasación.

El pago de la contraprestación se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- La renta puede ser cancelada en una sola armada o con periodicidad mensual, trimestral o anual; el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba el arrendamiento.
- Cuando se establezca el pago en cuotas, el valor de estas se obtiene dividiendo el valor total del arrendamiento entre el número de cuotas aprobadas.
- El pago de la única armada o primera cuota, según corresponda, se efectúa dentro del plazo máximo de quince (15) días luego de notificado el contrato de arrendamiento aprobado.
- El pago de la contraprestación se efectúa según el cronograma y número de cuotas que señale la resolución y/o el contrato.
- La forma de pago de la contraprestación se determina en función al monto de la contraprestación, al tipo de actividad que se desarrolle y a la idoneidad de su cobranza.

Artículo 10.- Destino de la renta

El 100% de la renta devengada constituyen recursos cuyo destino es financiar el gasto corriente de la entidad.

Artículo 11.- Plazo

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad del municipio serán de duración determinada, este plazo podrá ser hasta de 2 años.

Al vencimiento del plazo, las partes podrán renovarlo por un plazo no mayor al máximo señalado en el presente artículo.

Artículo 12.- Cláusula de reajuste automático

En todo contrato de arrendamiento deberá incluirse una cláusula de reajuste automático anual de la renta en función al Índice de Precios al Consumidor.

Artículo 13.- Arrendamiento Directo.

El arrendamiento directo procede ante las siguientes causales:

- A favor de una entidad, para el cumplimiento de sus fines institucionales.





Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley Nº 24074 del 11 de Enero 1985

Teléfono 561466 - 565171

AV. REPUBLICA DEL PERÚ Nº 339 - AGUAS VERDES



- b) Para que el predio sea destinado a la realización de un evento determinado, uso por temporada o estación del año, por fechas específicas o por cualquier otra actividad, por un plazo no mayor a dos (02) años, renovable por dos (02) años adicionales.
- c) Cuando el predio se encuentre en posesión del solicitante por un plazo mayor a dos (02) años.

La Municipalidad, mediante la página Web de la entidad invitara a los postores interesados a participar en el proceso para dar en arrendamiento directo los predios de propiedad de la Municipalidad, siempre que la tasación a valor comercial de la renta mensual no supere el 50% de una Unidad Impositiva Tributaria. Este proceso no deberá tener una duración mayor de 5 días. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser puestos en conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración.

Artículo 14.- Depósito de garantía para el arrendamiento directo.

El depósito de la garantía de respaldo de la solicitud se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto igual a dos (2) UIT. Excepcionalmente cuando el valor de tasación de la renta sea menor a una UIT, se exceptúa el depósito de garantía.
- b) La garantía es depositada en una cuenta bancaria de la entidad a cargo del trámite, dentro del plazo de diez (10) días de notificado el requerimiento.
- c) Vencido el citado plazo, sin haberse efectuado el depósito de la garantía, se declara el abandono del procedimiento.
- d) En caso de que se apruebe el arrendamiento, la garantía de respaldo es imputada como parte de la contraprestación.
- e) En caso de que el/la solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada, incurra en algún

supuesto de abandono, o el procedimiento concluya por cualquier otra circunstancia imputable al administrado, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

Artículo 15.- Procedimiento de selección del arrendatario.

1. Presentación de la solicitud

Para el procedimiento de arrendamiento directo, el administrado debe formular su solicitud, con los siguientes requisitos:

- a) La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma. Además, la solicitud debe contener la expresión concreta del pedido, indicando la ubicación y área del predio, número de la partida registral del predio en caso de encontrarse inscrito, la causal o supuesto legal al que se acoge, uso, actividad o finalidad a la que se destinará el predio y el plazo para el que se solicita el otorgamiento del derecho.
- b) Si el solicitante o su representante es extranjero, se acompaña la copia del pasaporte o del carné de extranjería.
- c) Si el solicitante es un gobierno local o un gobierno regional, se adjunta el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional autorizando la solicitud, respectivamente.

Así, como los demás requisitos que contiene la Directiva denominada "DISPOSICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES", en lo que corresponda.

2. Evaluación formal de la solicitud.

El área de patrimonio o la unidad que haga sus veces evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración,



Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley Nº 24074 del 11 de Enero 1985

Teléfono 561466 - 565171

AV. REPUBLICA DEL PERÚ Nº 339 - AGUAS VERDES



ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria. Cuando efectúa observaciones a la solicitud, requiere que estas sean subsanadas dentro de un plazo de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo y por única vez, siempre que el/la administrado/a hubiere solicitado la prórroga del plazo antes de su vencimiento. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, el área de patrimonio o la unidad que haga sus veces emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento.

3. Calificación sustantiva de la solicitud
El área de patrimonio o la unidad que haga sus veces procede a verificar el derecho de propiedad de la entidad sobre el predio, la libre disponibilidad del predio y el marco legal aplicable. Para lo cual debe proceder conforme lo señala la Directiva denominada "DISPOSICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS ESTATALES", en lo que corresponda.

4. Informe técnico legal

Con la aceptación de la tasación, expresa o tácita, se elabora el informe técnico legal que sustenta la resolución de aprobación del arrendamiento directo, el cual contiene la fundamentación de la decisión, como parte de la gestión eficiente de los predios estatales, y en él se indica los hechos y la norma legal aplicable, y se analiza la legalidad del acto y el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

Dicho informe debe ser suscrito por los profesionales responsables del procedimiento.

5. Emisión de la resolución

La emisión de la resolución se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La resolución se emite en un plazo no mayor de cinco (05) días contado desde la fecha de la

elaboración del informe técnico legal y se pronuncia sobre la solicitud.

b) Si la solicitud es procedente, se aprueba el arrendamiento del predio solicitado, señalando su ubicación, área, CUS, partida registral, plazo, obligaciones, finalidad o cargas, según corresponda, el valor de la renta que puede ser mensual, trimestral o anual, forma de pago, cronograma de pago y número de cuotas.

c) Cuando se declara improcedente la solicitud, se dispone la conclusión del procedimiento y el archivo del expediente.

d) La Resolución que aprueba el arrendamiento es notificada a el/la administrado/a, de acuerdo al régimen de notificaciones previsto en el TUO de la LPAG.

6. Suscripción del contrato.

Luego de cancelada la única armada o primera cuota, según corresponda, dentro del plazo establecido, El área de patrimonio o la que haga sus veces elabora el contrato correspondiente para su suscripción por las partes en un plazo máximo de treinta (30) días, computados desde la notificación a el/la contratante. El contrato es suscrito por el Gerente Municipal.

Artículo 16.- Plazo en los procedimientos de selección.

En el Procedimiento de arrendamiento directo, el plazo entre la convocatoria y la resolución que aprueba el arrendamiento no será mayor de 15 días.

Artículo 17.- Aplicación supletoria

La Municipalidad se encarga de la administración y disposición de los bienes de propiedad municipal conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades y aplicara la Ley Nº 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA de forma supletoria y en lo que corresponda, así como las Directivas de la materia.

TITULO III

CLAUSULAS OBLIGATORIAS QUE DEBEN INCLUIRSE



Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley Nº 24074 del 11 de Enero 1985
Teléfono 561466 - 565171
AV. REPUBLICA DEL PERÚ Nº 339 - AGUAS VERDES



Artículo 18.- Cláusulas Obligatorias a incluir en los actos de arrendamiento.

En el contrato se incluyen las obligaciones adicionales no previstas en la resolución, que faciliten la mejor ejecución de aquel, debiendo contener como mínimo lo siguiente:

- a) Datos que identifiquen el predio.
- b) Atribuciones y obligaciones de las partes.
- c) Plazo del arrendamiento.
- d) Renta sin incluir los impuestos de ley.
- e) Indicación de que el pago de arbitrios municipales y los servicios se encuentran a cargo de el/la arrendatario/a.
- f) La reserva de áreas o usos a favor de la entidad arrendadora, cuando corresponda.
- g) La garantía de fiel cumplimiento.
- h) El establecimiento de penalidades.
- i) Cláusula resolutoria expresa ante el incumplimiento de pago o de otras obligaciones establecidas.
- j) En todos los contratos de arrendamiento se incluye una cláusula de reajuste automático anual de la renta, en función al Índice de Precios al Consumidor. La Gerencia de Rentas y Administración Tributaria realiza la actualización de la renta para su cobro.
- k) Otras disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil o que, en el marco de la autonomía contractual, garanticen los intereses del Estado.

Artículo 19.- Control y seguimiento de las obligaciones contractuales y tributarias.

La Gerencia de Rentas y Administración Tributaria, realiza un seguimiento continuo del pago de la renta, para que este se cumpla en los plazos previstos en el contrato. Para tal efecto, recurre a la información contenida en el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal, y en caso de que verifique incumplimiento de pago, debe informar al área de patrimonio o a la unidad de organización que haga sus veces para las acciones correspondientes.

Respecto a las obligaciones tributarias y de servicios, el/la arrendatario/a está obligado/a efectuar estos pagos antes de su vencimiento, debiendo remitir a la entidad

arrendadora un reporte de los recibos de los pagos que venga efectuando. El reporte puede ser presentado mensual, trimestral o anualmente, según se estipule en el contrato, a fin de que se archive en el expediente que sustentó el procedimiento de arrendamiento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- FACULTAD REGLAMENTARIA

Facúltese a la Alcaldía para que dicte las normas procedimentales y complementarias necesarias para la aplicación del presente Ordenanza.

Segunda.- DE LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS

El contrato es suscrito por el Gerente Municipal. Siempre que se cumpla el procedimiento establecido en la presente Ordenanza.

Tercera.- RECUPERACIÓN DE INMUEBLES

Una vez vencido el plazo del arrendamiento, la devolución del predio a la entidad competente debe efectuarse el día siguiente de su vencimiento.

Cuando opere la resolución del contrato de arrendamiento, el predio debe ser devuelto dentro del plazo de diez (10) días luego de notificado el documento de resolución del contrato.

En los casos que exista posesión del predio, una vez vencido el plazo del arrendamiento o resuelto el contrato y quien fuere arrendatario/a no devuelva el predio, la Gerencia de Rentas y Administración Tributaria pone en conocimiento los hechos a la Procuraduría Pública competente para las acciones conducentes a la recuperación del predio, tomando en consideración lo regulado en el artículo 1704 del Código Civil, en torno a que en estos casos se cobra la penalidad convenida según el contrato o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva.

Cuarta.- DE LOS INMUEBLES ADMINISTRADOS POR LA MUNICIPALIDAD DE AGUAS VERDES

Dispóngase iniciar el procedimiento para la obtención de la Titularidad de aquellos predios administrados por la





Municipalidad Distrital De Aguas Verdes

Ley N° 24074 del 11 de Enero 1985

Teléfono 561466 - 565171

AV. REPUBLICA DEL PERÚ N° 339 - AGUAS VERDES



Municipalidad de Aguas Verdes, que por necesidad se requiera la titularidad de los mismos. Los cuales, una vez otorgada la propiedad a la Municipalidad de Aguas Verdes se registrarán por el presente Reglamento en los actos administrativos que se dispongan sobre ellos.

Quinta.- ALCANCES NORMATIVOS

Lo dispuesto en la presente Ordenanza no será de aplicación, en:

1. Procesos de Concesiones.
2. Procesos de Inversión Privada.
3. Otorgamiento de áreas públicas a para la realización de ferias y otras actividades similares temporales.
4. Comercio ambulatorio en vías públicas.
5. Otorgamiento de áreas públicas con fines publicitarios.
6. Actividades Culturales en áreas públicas.
7. Cualquier otro tipo de ocupación en: la vías áreas, y otros de dominio Público, cuya actividades no tengan una duración que superen los seis meses.

Los señalados en los numerales 1 al 7 estarán regulados por sus propias Leyes, Ordenanzas, Decretos de Alcaldía, Resoluciones, Convenios y normas reguladoras.

Los procedimientos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la Ordenanza, se adecuan a las disposiciones contenidas en la misma, en lo que resulte pertinente.

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES

Ing. César Enrique Tapoñan Díaz
ALCALDE