



Municipalidad Provincial de Casma

## ACUERDO DE CONCEJO N° 021-2023-MPC

Casma, 30 de marzo del 2023

### EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, los Dictámenes N° 032-2022-P-COyOEFS-MPC y N° 05-2023-COyOEFS-MPC de fechas 24.10.2022 y 06.03.2023 respectivamente, 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° Lote N° 24A, Mz. B3, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este del Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a favor de don JIMMY JOSE VILLANUEVA PACHECO y doña MARIA ARELIS RAMIREZ VASQUEZ; 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° 001470-2022 y acumulados, don JIMMY JOSE VILLANUEVA PACHECO y doña MARIA ARELIS RAMIREZ VASQUEZ, solicitan la convalidación de título de propiedad del Lote N° Lote N° 24A, Mz. B3, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este del Distrito y Provincia de Casma, Departamento de Ancash; toda vez que no lograron su inscripción registral en su debida oportunidad.

Que, revisado los actuados se ha establecido que dicha petición se sustenta en los siguientes documentos: Constancia de Adjudicación N° 173 de fecha 22.11.1973, otorgado por el Organismo Regional para el Desarrollo de la Zona Afectada - ORDEZA a favor de don José Villanueva Aquino y doña Rosa Pacheco La Rosa, por el Lote N° 24, Mz. B-3 de la nueva lotización del casco urbano de Casma (anterior nomenclatura); documento notarial de "Renuncia a Lote Adjudicado" de fecha 29.01.1997, mediante el cual don José Villanueva Aquino, en su calidad de adjudicatario del lote antes descrito, hace renuncia gratuita del 50% del lote adjudicado, a favor de su hijo JIMMY VILLANUEVA PACHECO, a fin de que le sea readjudicado a este el 50% del citado lote, en mérito a lo cual se subdivide dicho lote, previo saneamiento físico legal; Resolución Directoral N° 033-97-DDU-MPC de fecha 15.12.1997, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma, que adjudica en venta el Lote N° 24A, Mz. B3, Zona Este de esta ciudad con un área de 177.95 m<sup>2</sup>, por la suma de S/ 282.94 (Doscientos Ochenta y Dos con 94/100 Nuevos Soles), a favor de los esposos don JIMMY JOSE VILLANUEVA PACHECO y doña MARIA ARELIS RAMIREZ VASQUEZ; asimismo se dispone la expedición del título de propiedad del citado lote a favor de los recurrentes, el mismo que se materializa a través del Contrato de Compra - Venta de fecha 18.12.1997, mediante el cual la Municipalidad Provincial de Casma transfiere en venta real y enajenación perpetua el lote sub materia a favor de los administrados antes citados, toda vez que cumplieron con cancelar el valor total de dicho predio correspondiente a la suma de S/. 282.94 (Doscientos Ochenta y Dos con 94/100 Nuevos Soles), tal como se señala en la Cláusula Tercera de dicho Contrato, conforme a la Nota de Ingreso N° 11056 de fecha 31.01.1997; y, asimismo, se acredita la cancelación del saldo de área por valorizar de 5.95 m<sup>2</sup> del predio sub materia (toda vez que, en la actualidad se encuentra inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP con un área de 183.90 m<sup>2</sup>), que fue valorizado en la suma de S/ 446.25 (Cuatrocientos Cuarenta y Seis con 25/100 Soles), monto que fue pagado al contado, conforme al Recibo de Ingreso N° 392432 de fecha 31.08.2022.

Que, en consecuencia, evaluados integralmente los actuados, se emite el Informe N° 0367-2022-ING° EJRA/GGUR-MPC del 05.09.2022, 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 del Estado como ORDEZA, CORDE ANCASH, que finalmente pasó a formar parte de la administración Municipal, convirtiéndose entre otros en el Programa de Vivienda Municipal, Habilitación Urbana Zona Este de Casma.





Municipalidad Provincial de Casma

## ACUERDO DE CONCEJO N° 021-2023-MPC

Que, el Lote N° Lote N° 24A, Mz. B3, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este del Distrito y Provincia de Casma - Departamento de Ancash (actual nomenclatura), se encuentra inscrito en la Partida Registral N° P09069861 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a nombre de la Municipalidad Provincial de Casma, con un área de 183.90 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° Lote N° 24A, Mz. B3, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este del distrito de Casma de propiedad de la Municipalidad Provincial de Casma, el cual debe ser adjudicado en vías de regularización bajo la modalidad de venta directa a favor de don JIMMY JOSE VILLANUEVA PACHECO y doña MARIA ARELIS RAMIREZ VASQUEZ.

Que, en este sentido, el inciso 3.1 del artículo 3°, el literal a) del artículo 16° y el primer párrafo y el numeral 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 28687 – Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y Dotación de Servicios Básicos, modificado por el artículo 4° de la Ley N° 31056, establece 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 los solicitantes han 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, conforme a lo



