



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"

Resolución de Alcaldía N° 185 -2019-MDSC

Santiago de Cao, 06 de Junio del 2019.



Visto el escrito registrado como Exp. 02795- 2019, presentado por ECO SUC SAC, representado por doña **DIANA PAOLA SANCHEZ CAMACHO**, que contiene el denominado RECURSO DE APELACION contra la Resolución de Alcaldía N° 114- 2019 MDSC de fecha 02/04/2019, la misma que declara NULO el Informe de Tasación ingresado por el Ing. Usbel N Huaraz Salinas, en la fecha 08/11/2018, y la NULIDAD de Oficio de la Resolución de Alcaldía N° 504- 2018- MDSC, de 20/11/2018, por la cual resuelve aprobar el Proceso de Subasta Pública N° 001-20- 2018 MDSC, respecto del lote de terreno N° 1 de la Manzana H-1 del Sector 4 de Cartavio, Distrito de Santiago de Cao, Ascope-La Libertad, de propiedad de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao y el Informe Legal N°188-2019-MDSC/UAJ de fecha 06 de Junio del año 2019.



CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

1. Que la Municipalidad como órgano de gobierno local goza de los principios de autonomía económica, administrativa y política en los asuntos de su competencia de conformidad con lo establecido en el artículo 194 de la Constitución Política del País, concordante con el artículo II del T. P. de la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972 y tiene facultades para emitir actos administrativos destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.
2. Que a su propósito el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece: "ARTÍCULO 59.- DISPOSICIÓN DE BIENES MUNICIPALES 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.

Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.

Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de siete (07) días, bajo responsabilidad.

3. Que mediante Resolución N° 828- 2018 /SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de Octubre del 2018, emitido por la Abogada María del Pilar Pineda Flores, Sub directora de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, el lote sub materia, con un área de 22,282.84 m², inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral N°





Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



11065190, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo y con CUS 119308, fue transferido a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, para la ejecución del Programa Municipal de vivienda (PROMUVI) denominado: "**Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "Residencial Las Palmeras de Cartavio"**", bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley 29151. Valorizado en **S/. 778,417.59**, según el informe técnico legal adjunto de dicha resolución.



4. Que en Sesión de Concejo de fecha 06/02/2018, fue aprobada la Ordenanza Municipal N° 004-2018-MDSC de 06/02/2018, que contiene el **Reglamento de Venta de Bienes Inmuebles mediante Subasta Pública de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao**, cuerpo de normas que han sido publicadas en la vitrina de publicaciones de la referida municipalidad, tal como aparece en el acta de Constatación efectuada por Marco Antonio Ruiz Pulido, Juez de Paz de Única Nominación de Santiago de Cao el día 28/02/2018.

5. Que mediante Resolución de Alcaldía N° 461- 2018 -MDSC, de fecha 25/10/2018 fue conformada la Comisión Permanente de Subastas Públicas de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, integrada por tres miembros titulares (Gerente Municipal y Presidente, Jefe de la Unidad de Logística y Jefe de la Unidad de Obras Públicas) y tres suplentes,



6. Que mediante Contrato de Consultoría en General de fecha 05/11/2018, fue contratado por esta comuna, la persona natural del Ingeniero Agrónomo **Usbel Nicolas Huaraz Salinas**, identificado con DNI N° 32863367, con RUC N° 10328633677, para que efectúe la Tasación del sub materia, para su venta mediante subasta pública; quien realizó y presentó la tasación antes anotada el día 08 del mismo mes y año, precisando que el costo del inmueble será de \$ 6.50 por m² y consignando como Área de Terreno la cantidad de 19,830.82 m², y un precio total de \$ 128,900.33.



7. Que según el acta de reunión, de fecha 15/11/2018, de la Comisión Permanente de Subasta Pública de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, fue elaborada las Bases para la venta mediante Subasta Pública del lote de terreno en cuestión, siendo aprobada mediante Resolución de Alcaldía N° 504- 2018 MDSC de fecha 26/11/2018, en este documento se consigna el valor comercial total de s/. 433,749.61 por el área utilizada de 19,830.82 m², sin haberse identificado plenamente el sub lote de terreno materia de la subasta, tan sólo se consigna como área utilizada refiriéndose al lote de mayor área de 22,282.61, inscrito en la Partida registral 11065190 de los registros públicos de Trujillo. Aprueba igualmente el Cronograma de Subasta Pública N° 001 - 2018 - MDSC y dispone la publicación en el Diario de Mayor Circulación y en la página web de la municipalidad.



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



8. Que con fecha 04/12/2018, el Abogado Gilber Benjamín Ramos Paredes, emite la Circular N° 003- 2018-CPSP- MDSC, mediante la cual comunica: 1) Que la convocatoria de la Subasta Pública N° 001 – 2018 MDSC, se encuentra regulada por la Directiva N° 001 – 2016/SBN y modificatorias “que aprueban los procedimientos para la venta por subasta pública de predios de dominio privado del estado de libre disponibilidad”, la cual es de aplicación supletoria en la formulación de las bases del proceso anotado, “sin embargo dentro de las mismas se encuentra redactado de forma errónea como Directiva N° 004- 2013- SBS, siendo lo correcto Directiva N° 001 – 2016/SBN. 2) En lo referente a la acreditación de los requisitos establecidos en el punto 1.1 y 1.2 del Título III de las Bases de Proceso de Subasta Pública N° 001–2018 MDSC, deberán ser presentados en el Sobre N° 01 de la propuesta técnica, y 3) Los requisitos a cumplir para declararse postor hábil en el mismo proceso serán presentados en el mismo horario establecido en la presentación de los sobres 1 y 2, cito en el Salón Consistorial de la municipalidad convocante. Este documento no aparece sustentado con las firmas de los demás miembros de la Comisión Permanente de Subasta, ni tampoco ha sido incorporado a las Bases del Proceso de Selección como Bases Integradas.
9. Que la presentación y apertura de sobres del proceso de Subasta Pública N° 001–2018 MDSC, se realizó el día 05 de Diciembre del 2018, presentándose como único postor el CONSORCIO PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES ECO SUC S.A.C., integrado por las Empresas ECO URBAN SANEAMIENTO URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN S.A.C, representado por Sánchez Camacho Diana Paola identificado con DNI N° 4512813, y PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SCORPIO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, representado por Vela Llaury Carmen Alejandrina, identificada con DNI N° 18126099, siendo la primera de las nombradas la **Representante Legal de dicho consorcio**, a quien se le otorgó la buena pro, lo cual fue hecho de conocimiento del Alcalde Enrique Ismael del Campo Cisneros, por el Presidente de la Comisión Permanente de Subastas Públicas Abog. Gilber Benjamín Ramos Paredes, mediante Informe N° 002- 2018 PCPSP/MDSC de fecha 06/12/2018.
10. Que con fecha 26/12/2018, fue formulada la MINUTA DE COMPRA VENTA, del sub materia precisando que es materia de la venta el lote de terreno ubicado en el Lote 01 de la Mz H1, Sector 04 del C.P. Cartavio, provincia de Ascope, Región La Libertad, terreno destinado para la ejecución y desarrollo del proyecto de interés social de vivienda denominado “Habilitación Urbana con Construcción simultanea residencial las Palmeras de Cartavio, con un area de extensión 22,282.84 metros cuadrados y con area utilizable de 19,830.82 m², inscrita en la SUNARP con P.E. N° 11065190, transferidos a favor de la Municipalidad por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), mediante Resolución N° 828-2018/SBN-DGPE-SDD de fecha 15/10/2018, precisando sus medidas perimétricas.-



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



11. Que, mediante Acta de Entrega de Terreno de fecha 27/12/2018, el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, Enrique Ismael del Capió Cisneros, hace entrega del terreno de 22,282.84 m² y con área utilizable de 19,830.82 m², inscrita en la SUNARP en la partida electrónica N° 11065190, que fuera transferido por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, mediante Resolución N° 828 – 2018/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 12 de Octubre del 2018.



12. Que mediante Informe N° 011- 2018 MDSC/OCI, de fecha 05/12/2018, emitido por el CPC Freddy Cruz Saucedo, Jefe del Órgano de Control Institucional, hace conocer alcalde de la MDSC, Enrique I. Del Campo Cisneros, cuatro puntos de observaciones en donde se aprecian que con fecha 3 de diciembre había solicitado al mismo alcalde, información respecto del proceso de subasta en curso, no habiéndosele brindado información alguna y pese a ello se le invita a participar como veedor en el proceso de selección antes referido y por último que al haberse hecho una convocatoria con una norma derogada refiriéndose a la Directiva N° 004 – 2013 /SBN, que ha sido derogada por la Directiva N° 001 – 2016 SBN, el proceso ha devenido en nulidad absoluta y por lo tanto debe anularse dicho proceso de convocatoria. Por su parte el Abogado Roberto Martín Monzón Chacón, mediante Informe N° 0245- 2018 JAJ-RMMCH/MDSC, de fecha 03/12/2018, dirigida al Gerente Municipal, hace un análisis de la situación de la referida convocatoria, precisando que se ha realizado en los términos de la norma derogada, referida líneas arriba, y sin observarse el plazo de 20 días hábiles que debe existir entre la convocatoria y la fecha de la subasta pública.



13. Que por otro lado el Procurador Público de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, mediante Informe N° 014 – 2019 MDSC/DJQF, de fecha 26/03/2019 y el Jefe de la Asesoría Jurídica de esta comuna mediante Informe Legal N° 0136- 2019 JAJ-MAAM/MDSC, de fecha 02/04/2019, hacen precisiones respecto de los defectos producidos en la convocatoria que conllevan a la Nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 504 – 2018 MDSC, Resolución de Alcaldía N° 461 - 2018 MDSC, del Informe de Tasación y del Proceso de Subasta Pública N° 001–2018 MDSC y sus anexos, entre otros.

Nulidad del Proceso de Subasta Pública N° 001–2018 MDSC



14. Mediante Resolución de Alcaldía N° 114- 2019 MDSC de fecha 02 de Abril del 2019, se resolvió Declarar Nulo el Informe de Tasación ingresado por el Ing. Usbel N Huaraz Salinas en la fecha 08 de Noviembre del 2018, Declarar la Nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 504 – 2018 MDSC. , por la cual se resuelve aprobar el Proceso de Subasta Pública N° 001 – 2018 MDSC y con lo demás que lo contiene; ordenando por otro lado que el Procurador Público Municipal, realice las acciones legales pertinentes orientadas a declarar la nulidad del Acto jurídico de compra venta por subasta pública y demás actos subsecuentes.



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"

Del Recurso de Apelación (Reconsideración)

15. Que mediante escrito de fecha 26/04/2019, y dentro del plazo de ley ECO SUC SAC, representado por **Diana Paola Sánchez Camacho**, interpone Recurso de Apelación contra la Resolución de Alcaldía N° 114 – 2019 MDSC del 02/04/2019, que declara Nulo el Informe de Tasación ingresado por el Ing. Usbel N. Huaraz Salinas de fecha 08 de Noviembre del 2018 y declara la Nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 504- 2018 MDSC de fecha 26/11/2018, sustentando en lo siguiente: Que si bien es cierto la Directiva N° 004- 2013/ SBN ha sido derogada mediante la Directiva N° 001- 2016 SBN, no se debe dejar de tener en cuenta que la existencia de esta última ha sido expedida para complementar el procedimiento de venta de bienes de la SBN establecido en la Ley de creación N° 29151y su Reglamento Decreto Supremo N° 007- 2008 VIVIENDA, conforme así lo reconoce la parte considerativa de la Resolución N° 048- 2018/SBN que aprueba dicha directiva, la cual se aplica en forma supletoria por que la municipalidad ha formulado su Reglamento de Ventas de Bienes Inmuebles mediante Subasta Pública, en base a su autonomía; que tanto la Ordenanza Municipal 004 – 2018 MDSC, ha sido publicada lo cual se verifica con el acta de constancia del Juez de Paz de fecha 28/02/2018 y las impresiones de páginas web de la Municipalidad lo que claramente acredita la correcta publicidad de dicha norma interna, resultando la misma válida y vigente para su aplicación esto en concordancia con el artículo 44° de la Ley Orgánica de Municipalidades, habiéndose realizado la publicación de la subasta conforme lo estipuló la Ordenanza Municipal 004- 2018 MDSC en su artículo 7°; respecto a que se debe efectuar con veinte días hábiles de anticipación, como mínimo a la fecha de la celebración del acto de subasta pública, la propia normatividad establece, la Directiva N° 01 – 2016 SBN se aplica supletoriamente al caso de subasta de tierras de propiedad de las municipalidades, proceso de venta que se debe realizar conforme a las normas de la Ley 27972, en atención a la autonomía constitucional de que gozan las municipalidades, agrega que la Resolución 048- 2016 SBN sino por la Resolución N° 048- 2017 SBN de fecha 13 de Junio del 2017, y no fecha 30 de Junio del 2016; el perito tasador Ing. Usbel N Huaraz Salinas, se encuentra registrado en el Registro de Peritos valuadores por lo que no debe seguirse vulnerando el derecho de su representada y declarar la Nulidad de oficio de la Resolución de Alcaldía N° 504- 2018 MDSC no es mas que una resolución que vulnera la constitución y nuestro ordenamiento legal administrativo vigente y su finalidad solapada es perjudicar el derecho de propiedad, inscrito en el RUBRO: TITULOS DE DOMINIO, COOOO3, COMPRA VENTA partida 11065190 de la Zona Registral N° V- SEDE TRUJILLO; que ha comprado las bases y ha efectuado el pago por el precio base y el costo del bien, a través de las transferencias bancarias que acredita siendo único beneficiario la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao.





Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



16. Que la decisión del Alcalde mediante Resolución de Alcaldía constituye única instancia, no operando la doble instancia y consecuentemente tampoco opera el Recurso de Apelación, sin embargo de conformidad con lo establecido en el Art. 223 del TUO de la Ley 27444, el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación siempre que del escrito se deduzca su verdadero carácter, por lo que en el presente caso se tramitará como Recurso de Reconsideración y en tal sentido se emite el pronunciamiento que corresponde, no siendo requisito la presentación de nueva prueba.-

Análisis de los actuados



17. Que la decisión del concejo municipal de Santiago de Cao, formalizado mediante acuerdo de Concejo N° 005- 2017 –SE-MDSC, mediante el cual aprobó el cambio de uso del lote de terreno ubicado en el sector 4 de la Manzana H-1, Lote 01 CP Cartavio, para la ejecución de proyecto de interés social de vivienda nueva, tal como lo precisa en el artículo primero y también aprueba la enajenación del mismo lote de terreno de acuerdo con el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en su artículo tercero, anotándose que esta decisión se realiza en base a una solicitud tramitada en el expediente administrativo N° 04496 de 17/10/2017, teniendo como base a la carta N° 252- 2017- GGECOSUC, presentado por **Diana Paola Sánchez Camacho**, apoderada de la **Empresa Eco Urban Saneamiento Urbanismo y Construcción SAC**, al margen de otras irregularidades que pudieran existir, se aprecia que este acuerdo de concejo se tomó el 08 de Noviembre del 2017, cuando la comuna local no era propietaria del sub materia, el mismo que recién fue transferido casi un año después, o sea el 12 de Octubre del 2018, mediante la Resolución N° 828- 2018/SBN-DGPE-SDDI. Entonces nos encontramos ante un acuerdo de concejo ilegal, porque no pudo transferir una propiedad que no lo tenía en la época de tomar la decisión, constituyéndose en un acuerdo inexistente. Asimismo la administración (Gerente Municipal ni Alcalde) no ha cumplido con informar a la Contraloría General de la República, tal como lo establece la tercera parte del artículo 59 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 que dice: **"Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad"**, habiéndose transgredido el principio de legalidad establecido en el numeral 1.1 del artículo 4 de la Ley 27444, lo cual se sanciona con nulidad absoluta, por haber actuado en contra de la ley en aplicación con lo establecido en el numeral 1 del artículo 10 de la Ley 27444.



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



18. Que siguiendo el decurso de los hechos y teniendo en cuenta que la transferencia del bien a favor del gobierno local se realizó el 12 de Octubre del 2018, no existe un acuerdo de concejo que autorice legalmente la venta del lote de terreno, ni menos ha aprobado la minuta de transferencia definitiva, no habiéndose cumplido con lo establecido en el numeral 25 del Artículo 9° de la Ley 27972, que establece que corresponde al Concejo Municipal aprobar la venta de bienes municipales en subasta pública. Es decir, que dicha venta se habría realizado al margen de la ley cuya responsabilidad corresponde asumir al Gerente Municipal y al Alcalde en aplicación lo dispuesto por el artículo 26-27 y 20 respectivamente de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, situación que deviene en nulidad absoluta de los actuados.



19. Que mediante Resolución N° 828- 2018 /SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de Octubre del 2018, emitido por la Abogada María del Pilar Pineda Flores, Sub directora de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, el lote sub materia, con un área de 22,282.84 m², inscrito a favor del Estado Peruano, en la partida registral **11065190**, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N° V- Sede Trujillo y con CUS 119308, fue transferido a favor de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, para la ejecución del Programa Municipal de vivienda (PROMUVI) denominado: "Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "Residencial Las Palmeras de Cartavio", bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley 29151. Debe tenerse presente que esta resolución se expide de conformidad con el Informe Técnico Legal N° 975- 2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de Octubre de 2018, que corre como Anexo formando parte del expediente administrativo S.I. N° 15888- 2018, (mismo número que fue registrado el Oficio N° 106- 2018 MDSC/ALC de 02/05/2018, considerando 3 de dicha resolución). Se aprecia en el punto 8. VALORIZACIÓN Y CONCLUSIONES.- 8.1.- VALORIZACION DEL INMUEBLE, aparecen dos conceptos: **VALOR TOTAL DEL PREDIO (\$) 233,969.82 Y VALOR TOTAL DEL PREDIO (S/.) 778,417.59**; dicho informe técnico legal que forma parte integrante de los actuados administrativos y de la Resolución N°828- 2018 /SBN-DGPE-SDDI, es firmado por la Responsable Legal Rosa Arquinego Cueva y por el Responsable Técnico Jaime Chilce Cruz; entonces no se explica cuales fueron las razones por las que la Comisión de Subasta Pública, no tomaron en cuenta el precio de transferencia que hizo la SBN a la Municipalidad, antes expuesto y optaron por una valorización mucho menor, ascendente a la suma de s/. 446,762.50, lo cual habría ocasionado un perjuicio económico a la Municipalidad ascendente a s/. 331,655.09, toda vez que en el peor de los casos el precio base de la subasta sería aquella suma considerada por la SBN al momento de transferir el bien sub materia al gobierno local, lo cual trasgrede el numeral, habiendo trasgredido el numeral 1) del artículo 20 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972, no habiendo cumplido con cautelar los derechos e intereses de la





Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"

municipalidad, constituyendo vicio del acto jurídico que origina su nulidad absoluta en aplicación con lo establecido en el inciso 1) del artículo 10 de la Ley 27444.



20. Que en Sesión de Concejo de fecha 06/02/2018, fue aprobada la Ordenanza Municipal N° 004 – 2018 MDSC de 06/02/2018, que contiene el **Reglamento de Venta de Bienes Inmuebles mediante Subasta Pública de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao**, estableciendo en el artículo 7° que la convocatoria por un mínimo de tres días, del aviso de la convocatoria en el diario de **Mayor circulación en la Región o en el de la publicación de avisos judiciales y en la página Web y/o portal electrónico de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao**, estableciendo además que la subasta pública se llevará a cabo por lo menos después de transcurridos dos días, desde la publicación de la convocatoria. En esta parte de la normatividad debemos aclarar dos conceptos, el **primero**, de la publicación, según este artículo debe hacerse en un diario de **Mayor circulación en la Región o en el de la publicación de avisos judiciales y en la página Web y/o portal electrónico de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao**, sin embargo mediante Resolución de Alcaldía N° 504- 2018 MDSC se dispone la publicación en el diario de Mayor circulación sin especificar si es de Trujillo o de la región y al parecer, la Comisión de Subastas, optó por realizarlo en el Diario Norte de Trujillo, que no acredita ser el diario de mayor circulación en la región. En este sentido al ejecutar resolución de alcaldía, norma de menor jerarquía, antes anotada, se ha trasgredido lo normado en el artículo 7° de la Ordenanza Municipal N° 004- 2018 MDSC, y de este modo ha contrariado el principio de legalidad establecido en el numeral 1.1 del artículo 4 de la Ley General del Procedimiento Administrativo N° 27972, que establece: 1.1. Principio de legalidad.- **"Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas"**, siendo causal de nulidad absoluta de la citada resolución. Un **segundo** aspecto, la Comisión de Subastas al formular las bases administrativas con arreglo a la Directiva N° 004- 2013/SBN, derogada por la Directiva N° 001 – 2016 SBN, contenida en la Resolución N° 048- 2016 de fecha 30 de Junio del 2016, referido al Procedimiento para la venta por Subasta Pública de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad, aspecto diferente a lo normado por la Resolución N° 048- 2017/SBN, aducido por la empresa recurrente, que referido a regular el Registro de Información de Bienes Inmuebles y no el asunto que nos ocupa; por lo que al haberse hecho una convocatoria aprobada por Resolución de Alcaldía N° 504- 2018 MDSC, en base a una Directiva derogada, se ha incurrido en vicio de nulidad insalvable. Asimismo, teniéndose en cuenta el principio de transparencia que regula a la administración pública, debió hacerse la convocatoria observando el plazo de 20 días hábiles, existentes entre la convocatoria y la presentación de las propuestas, y al no haberlo hecho así se ha atentado contra este principio y el principio de publicidad dando



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"

lugar para menos interesados se presenten a la subasta pública, siendo un hecho que atenta contra los intereses del gobierno local.



21. Que mediante Contrato fecha 05/11/2018, fue contratado el Ingeniero Agrónomo **Usbel Nicolás Huaraz Salinas**, con el objeto que efectúe la Tasación del sub materia, para su venta mediante subasta pública; quien realizó y presentó la tasación antes anotada el día 08 del mismo mes y año, precisando que el costo del inmueble será de \$ 6.50 por m² y consignando como Área de Terreno la cantidad de 19,830.82 m², y un precio total de \$ 128,900.33. Al respecto el artículo 3° de la Ordenanza Municipal N° 004 – 2018 MDSC, establece que el peritaje deberá realizarlo la Oficina de Obras o quien haga sus veces o por un perito tasador, debidamente acreditado conforme a las normas y procedimientos de la materia, lo que implique que la valorización debió realizarlo un perito adscrito al Ministerio de Vivienda, lo cual no ha ocurrido en el presente caso que no se acredita que dicho perito este facultado por dicho ministerio.



22. Que con fecha 04/12/2018, el Abogado Gilber Benjamin Ramos Paredes, emite la Circular N° 003- 2018-CPSP- MDSC, mediante la cual comunica: 1) Que la convocatoria de la Subasta Pública N° 001–2018 MDSC, se encuentra regulada por la Directiva N° 001 – 2016/SBN y modificatorias "que aprueban los procedimientos para la venta por subasta pública de predios de dominio privado del estado de libre disponibilidad", la cual es de aplicación supletoria en la formulación de las bases del proceso anotado, "sin embargo dentro de las mismas se encuentra redactado de forma errónea como Directiva N° 004- 2013- SBS, siendo lo correcto Directiva N° 001 – 2016/SBN. 2) En lo referente a la acreditación de los requisitos establecidos en el punto 1.1 y 1.2 del Título III de las Bases de Proceso de Subasta Pública N° 001 – 2018 MDSC, deberán ser presentados en el Sobre N° 01 de la propuesta técnica, y 3) Los requisitos a cumplir para declararse postor hábil en el mismo proceso serán presentados en el mismo horario establecido en la presentación de los sobres 1 y 2, cito en el Salón Consistorial de la municipalidad convocante. Este documento no aparece sustentado con las firmas de los demás miembros de la Comisión Permanente de Subasta, ni tampoco ha sido incorporado a las Bases del Proceso de Selección como Bases Integradas. En efecto, debe tenerse en cuenta que las bases constituyen la esencia procedimental de la convocatoria las cuales son aprobadas mediante el acto jurídico contenido en la resolución de alcaldía antes anotada y de producirse cualquier orientación o modificación deberá observarse el mismo procedimiento y las bases modificadas deben ser aprobadas como bases integradas por la misma autoridad, en su caso la comisión y menos un solo miembro de ellas, no tiene autorización para modificar las bases y al haberlo hecho, es un vicio que acarrea la nulidad del proceso, observándose que por otro lado dicha modificación no fue publicada ni siquiera en la página web de la municipalidad.





Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



23. Que, en la MINUTA de Compra Venta, fecha 26/12/2018 del sub materia se precisa que es materia de la venta el lote de terreno ubicado en el Lote 01 de la Mz. H1, Sector 04 del C.P. Cartavio, provincia de Ascope, Región La Libertad, terreno destinado para la ejecución y desarrollo del proyecto de interés social de vivienda denominado "Habilitación Urbana con construcción simultanea residencial las Palmeras de Cartavio, con un área de extensión 22,282.84 metros cuadrados y con área utilizable de 19,830.82 m², inscrita en la SUNARP con P.E. N° 11065190, transferidos a favor de la Municipalidad por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), mediante Resolución N° 828- 2018/SBN-DGPE-SDD de fecha 15/10/2018, precisando sus medidas perimétricas. Terreno que ha sido entregado a la interesada mediante Acta de Entrega de Terreno de fecha 27/12/2018, firmada por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, Enrique Ismael del Capiro Cisneros. Es sumamente extraño que se hayan cometido dos errores graves; **el primero**, en que un inmueble cuyo valor de transferencia de la SBN a la Municipalidad tasado en s/. **778,417.59 Soles se venda por la suma de s/. 446,762.50 Soles, ocasionado un perjuicio económico a la Municipalidad ascendente a s/. 331,655.09**, y, el segundo error, que si la SBN transfiere a la Municipalidad 22,282.84 m², de los cuales 19,830.82 m², es el área utilizable, entonces lo adecuado, correcto y proceso legal, debió ser la independización del lote utilizable para proceder a su venta, entonces hubiese dado lugar para su valuación en forma correcta y con seguridad se hubiese obtenido un mayor precio por dicho lote debidamente independizado y se hubiese obtenido un segundo sub lote el cual tiene que transferirse mediante compra venta a la entidad gestora de la energía eléctrica y propietaria de los cables de alta tensión que da origen a la servidumbre anotada en el anexo 03 peritaje cuando se dice conclusión: "....., a la vez por el terreno pasa una faja de servidumbre de una línea de transmisión de alta tensión denominada LT SANTIAGO DE CAO SE- CASA GRANDE1 S(L-340) HIDRANDINA, reduciendo 11 ml de retiro ..."; lo que se pretende aclarar que se estaría transfiriendo en forma indebida 2,452.02 m² de tierra de propiedad del Estado al Consorcio beneficiario, toda vez que el área por el que han pagado es 19,830.82 m², sin embargo se la entregado a través de la minuta y acta de posesión la cantidad de 22,282.84 m², tal como lo manifiestan ambas partes y de este modo se encuentra registrado en la partida electrónica 11065190 de la SUNARP, habiendo generado un perjuicio económico al gobierno local, deviniendo en un vicio que causa la nulidad absoluta.

24. Que mediante sendos informes, Informe N° 011- 2018 MDSC/OCI, de fecha 05/12/2018, el CPC Freddy Cruz Saucedo, Jefe del Órgano de Control Institucional, hace conocer al entonces alcalde de esta entidad edilicia, Enrique Ismael Del Campo Cisneros, cuatro puntos de observaciones en donde se aprecian que con fecha 3 de diciembre había solicitado al mismo alcalde, información respecto del proceso de subasta en curso, no habiéndosele brindado información alguna y pese a ello se le invita a participar como



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"



veedor en el proceso de selección antes referido y por último que al haberse hecho una convocatoria con una norma derogada refiriéndose a la Directiva N° 004 – 2013 /SBN, que ha sido derogada por la Directiva N° 001 – 2016 SBN, el proceso ha devenido en nulidad absoluta y por lo tanto debe anularse dicho proceso de convocatoria. Por otro lado, el abogado Roberto Martín Monzón Chacón, mediante Informe N° 0245- 2018 JAJ-RMMCH/MDSC, de fecha 03/12/2018, dirigida al Gerente Municipal, hace un análisis de la situación de la referida convocatoria, precisando que se ha realizado en los términos de la norma derogada, referida líneas arriba, y sin observarse el plazo de 20 días hábiles que debe existir entre la convocatoria y la fecha de la subasta pública, lo cual no existió pronunciamiento de la administración no obstante tratarse de un órgano que representa a la Contraloría General de la República, lo cual atenta contra la buena administración.



25. Que como lo manifiesta la reconsiderante la Directiva N° 004- 2013/ SBN ha sido derogada mediante la Directiva N° 001- 2016 SBN, pero no se debe dejar de tener en cuenta que la existencia de esta última ha sido expedida para complementar el procedimiento de venta de bienes de la SBN establecido en la Ley de creación N° 29151y su Reglamento Decreto Supremo N° 007- 2008 VIVIENDA, también debe tenerse en cuenta que las bases se han confeccionado conforme a la directiva derogada lo cual es improcedente porque nuestro derecho objetivo no permite fundar un acto jurídico como el presente en normas derogadas y si se hubiese querido rectificar se tiene que observar el mismo procedimiento que finalizaría en otra resolución de alcaldía rectificatoria conforme se ha expuesto anteriormente pero no pretender rectificar una resolución con un documento emitido por quien no tiene autoridad del nivel del mismo órgano que dictó el acto administrativo. Por otro lado, no obstante haberse hecho la publicación, no se ha cumplido con la publicación conforme lo ordena la Ordenanza Municipal 004 – 2018 MDSC, como también se ha expuesto líneas arriba, pues la autonomía señalada por la Constitución Política del País en su artículo 194°, es para actuar dentro de la ley, todo lo contrario es sancionado procesalmente con la nulidad de los actuados como en el presente caso.



26. Que al haberse cometido vicios que acarren la nulidad absoluta, tanto los enunciados en la Resolución de Alcaldía N° 114- 2019 MDSC como los anotados en los considerandos precedentes debe declararse infundada la reconsideración presentada, sobrecartándose la presente a la citada resolución.



Estando a las facultades que otorga la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, al Informe Legal N° 0136- 2019 –JAJ-MAAAM/MDSC, y al Informe Legal N°188-2019-MDSC/UAJ.



Municipalidad Distrital de Santiago de Cao

"Tierra de Mártires"

SE RESUELVE:



ARTICULO PRIMERO: DECLARAR Infundado el escrito de Reconsideración presentado por ECO SUC S.A.C., en contra de la Resolución de Alcaldía N° 114 – 2019 MDSC de fecha 04 de Abril del 2019, la misma que queda con todo su efecto y valor, teniéndose en cuenta además lo anotado en los considerandos precedentes que se sobrecartan a la antes referida resolución, la cual declara la Nulidad del Informe de Tasación Ingresado por el Ing. Usbel N Huaráz Salinas, en la fecha 08 de noviembre del 2018; Declara la Nulidad de Oficio de la Resolución de Alcaldía N° 504- 2018 MDSC de fecha 26 de Noviembre del 2018, por la cual resuelve aprobar el Proceso de Subasta Pública N° 001-2018-MDSC y con lo demás que contiene. Asimismo, dispone que el procurador público municipal de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, realice las acciones legales pertinentes orientadas a declarar la Nulidad del Acto Jurídico de compra venta por subasta pública y demás actos subsecuentes.



ARTICULO SEGUNDO: En mérito al artículo 50° de la Ley Orgánica de Municipalidades, **DAR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRADA.**



ARTÍCULO TERCERO: Notificar conforme a lo estipulado en la normatividad.

REGISTRESE COMUNIQUESE CUMPLASE Y ARCHÍVESE. -

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL
SANTIAGO DE CAO

Alex Genaro Vásquez Reyes
ALCALDE