ACUERDO DE CONCEJO Nº 010-2024-MPC

Casma, 19 de febrero del 2024

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha; el Dictamen Nº 02-2024-COyOEFS-MPC de fecha 17.01.2024, 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° 18, Mz. J1, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a favor de don CLAUDIO ROBERTO RONDAN MEZA y doña ALBERTA JUDITH GUERRERO ROBLES; 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 Nº 004286-2019 y acumulados, don CLAUDIO ROBERTO RONDAN MEZA y Esposa, solicitan la adjudicación en venta del Lote N° 18, Mz. J1, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a su favor.

Que, revisado los actuados se ha establecido que dicha petición se sustenta en los siguientes documentos: Constancia de Adjudicación N° 1255 de fecha 31.10.1975, otorgado por el Organismo Regional para el Desarrollo de la Zona Afectada - ORDEZA a favor de doña Edith Rosario Murriel Gonzales, por el Lote N° 18, Mz. J-1, Mz. J-1, U.B. N° 7 de la Nueva Lotización del Casco Urbano de Casma (anterior nomenclatura); documento notarial de "Transferencia de Mejoras" de fecha 23.12.1988, mediante el cual doña Edith Rosario Murriel Gonzales da en transferencia real y definitiva a favor de los esposos: Claudio Roberto Rondan Meza y Alberta Judith Guerrero Robles, renunciando a todo reclamo posterior sobre el inmueble materia del contrato; Resolución N° 945-89-AIC-CORDE ANCASH de fecha 18.05.1989, emitido por la Corporación Departamental de Desarrollo de Ancash - CORDE ANCASH, que resuelve: anular la Constancia de Adjudicación N° 1255 de fecha 31.10.1975, expedida por ORDEZA a nombre de doña Edith Rosario Murriel Gonzales, por no habitabilidad y haber dispuesto el bien, y Readjudica a don Claudio Roberto Rondan Meza y doña Alberta Judith Guerrero Robles, el inmueble ubicado en la Mz. J-1, Lote N° 18, U.B. N° 07 de Casma; y finalmente se acredita la cancelación total del valor del predio sub materia, que fue valorizado en la suma de S/ 22,382.45 (Veintidós Mil Trescientos Ochenta y Dos con 45/100 Soles), monto que fue pagado en su totalidad de forma fraccionada, conforme al Recibo de Ingreso N° 296876 de fecha 22.11.2019, por el monto de S/ 5,000.00 Soles; quedando un saldo restante de S/ 17,382.45 (Diecisiete Mil Trescientos Ochenta y Dos con 45/100 Soles), el cual mediante Resolución Gerencial Administrativa N° 108-2019-MPC de fecha 23.12.2019, la Gerencia de Administración y Finanzas, fracciona dicho monto, el mismo que se ha cumplido con pagar a través de los Recibos de Ingresos N° 376480 de fecha 12.04.2022, por el monto de S/ 1,187.88 Soles; N° 377576 de fecha 25.04.2022, por el monto de S/ 592.38 Soles; N° 377577 de fecha 25.04.2022, por el monto de S/ 591.35 Soles; N° 377578 de fecha 25.04.2022, por el monto de S/ 590.31 Soles; N° 384037 de fecha 16.06.2022, por el monto de S/ 1,177.50 Soles; N° 385356 de fecha 28.06.2022, por el monto de S/ 587.20 Soles; N° 385357 de fecha 28.06.2022, por el monto de S/ 586.16 Soles; N° 386597 de fecha 05.07.2022, por el monto de S/ 585.12 Soles; N° 387465 de fecha 12.07.2022, por el monto de S/ 584.08 Soles; N° 387466 de fecha 12.07.2022, por el monto de S/ 583.05 Soles; N° 387467 de fecha 12.07.2022, por el monto de S/ 582.01 Soles; N° 387468 de fecha 12.07.2022, por el monto de S/ 580.97 Soles; N° 402691 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 579.93 Soles; N° 402692 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 578.90 Soles; N° 402693 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 577.86 Soles; N° 402694 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 576.82 Soles; N° 402695 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 575.78 Soles; N° 402696 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 574.75 Soles; N° 402697 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 573.71 Soles; N° 402698 de fecha 13.12.2022, por el monto de S/ 572.67 Soles; N° 405447 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 571.63 Soles; N° 405448 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 570.60 Soles; N° 405449 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 569.56 Soles; N° 405450 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 568.52 Soles; N° 405451 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 567.48 Soles; N° 405452 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 566.45 Soles; N° 405453 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 565.41 Soles; y N° 405454 de fecha 11.01.2023, por el monto de S/ 564.37 Soles.

Que, en consecuencia, evaluados íntegramente los actuados, se emite el Informe N° 214-2023-GGUR-MPC del 27.06.2023, de la Gerencia de Gestión Urbana y Rural a través del cual concluye que corresponde al Concejo Municipal aprobar la

ACUERDO DE CONCEJO Nº 010-2024-MPC

adjudicación en venta directa por encontrarse amparada en el numeral 27) del artículo 20° de la Ley Nº 27972 en concordancia con la Ley Nº 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.

Que, el Lote Nº 18, Mz. J1, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, se encuentra inscrito en la Partida Registral Nº P09070169 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a nombre de la Municipalidad Provincial de Casma, con un área de 300.00 m2.

Que, al respecto, la transferencia de los lotes derivados de los programas de vivienda, por su naturaleza se encuentran regulados por la Ley Nº 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 Nº 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 Nº 18, Mz. J1, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, 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 CLAUDIO ROBERTO RONDAN MEZA y doña ALBERTA JUDITH GUERRERO ROBLES.

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 Nº 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 Nº 28687 - Ley de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, dictada con posterioridad a la Ley Nº 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 Nº 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 Nº 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

ACUERDO DE CONCEJO Nº 010-2024-MPC

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 establecido por el primer párrafo del artículo 59º de la Ley Nº 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° 420-2023-OAJ/MPC-JJMO de fecha 16.08.2023, 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 CLAUDIO ROBERTO RONDAN MEZA y doña ALBERTA JUDITH GUERRERO ROBLES, 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 Nº 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, con Dictamen Nº 02-2024-COyOEFS-MPC de fecha 17.01.2024, 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 Nº 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 los administrados, no solo han 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 Nº 18, Mz. J1, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash, a favor de don CLAUDIO ROBERTO RONDAN MEZA y doña ALBERTA JUDITH GUERRERO ROBLES.

Atendiendo a lo expuesto en los párrafos precedentes, y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades, el Pleno del Concejo Municipal de la Provincia de Casma, con el voto UNANIME de los señores Regidores presentes y con dispensa del trámite de lectura y aprobación de Acta:

ACUERDA:

ARTÍCULO 1°.- APRUEBESE, en vía de regularización la Adjudicación en Venta Directa del **Lote Nº 18, Mz. J1, Programa de Vivienda Habilitación Urbana Zona Este, Distrito de Casma, Provincia de Casma, Departamento de Ancash**, inscrito en la Partida Registral Nº **P09070169** del Registro Público de Casma de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a favor de don **CLAUDIO ROBERTO RONDAN MEZA** y doña **ALBERTA JUDITH GUERRERO ROBLES**; con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente con Calle A : con 10.00 ml.
- Por el lado derecho con el Lote N° 17 : con 30.00 ml.
- Por el lado izquierdo con el Lote N° 19 : con 30.00 ml.
- Por el fondo con el Lote N° 15 : con 10.00 ml.

ÁREA DE TERRENO : 300.00 M2.

ARTÍCULO 2°.- ENCARGAR a la Gerencia de Gestión Urbana y Rural, el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CASMA
JULIO CESAR MELÉNDEZ LAZARO
ALCALDE