

MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALGARROBAL

Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL

VISTO:

En Sesión Ordinaria del Concejo de fecha 30 de octubre del 2024, pedido de ambiente para alimentación del personal de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal, Memorándum N° 568-2024-GM-MDEA, Informe N° 598-2024-OGAJ-MDEA, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 104°, modificado por la Ley N° 30305, Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía en los asuntos de su competencia; no obstante, se encuentran sujetos a las leyes, disposiciones y normas técnicas que regulan las actividades y funcionamiento de los sistemas administrativos de la Administración Pública;

Que, el artículo 195° de la acotada norma constitucional, señala que (...) "los Gobiernos Locales promueven el desarrollo en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales de desarrollo, regulando actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, conforme a Ley";

Que, de acuerdo con el artículo 9° numeral 8) de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas;

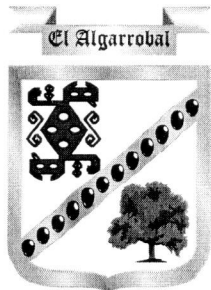
Que, el artículo 59° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades dispone que, "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por Acuerdo del Concejo Municipal. Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a Ley;

Que, la Ley N° 29151-Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece en su artículo 3° que: "Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento". Asimismo, el artículo 8° precisa que: "Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: (...) f) los gobiernos locales (...)";

Que, el artículo 9° de la Ley N° 29151, en concordancia con el numeral 13.1 del artículo 13° de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, prescribe que "Los actos que realizan los gobiernos locales respecto a los bienes de su propiedad y los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley y el Reglamento, en lo que fuere aplicable, debiendo remitir a la SBN la información de sus predios para su registro en el SINABIP, conforme a las directivas que emita el ente rector de la SNBE";

Que, el artículo 176° del Decreto Supremo N° 008-2021-Vivienda, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece que podrá dar arrendamiento directo, de acuerdo a las causales siguientes; a) A favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales; 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 y, c) Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años".

Que, con Memorándum N° 568-2024-GM-MDEA, el Gerente municipal - MDEA, solicita a la Oficina General de Asesoría Jurídica - MDEA, realizar un proyecto de Reglamento de Lineamientos y



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

procedimientos para el arrendamiento por subasta pública de predios municipales destinados para fines comerciales en el distrito de El Algarrobal;

Que, mediante Informe N° 598-2024-OGAJ/MDEA, la Oficina General de Asesoría Jurídica emite opinión legal favorable sobre el Proyecto de "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LOS LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO POR SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS MUNICIPALES DESTINADOS PARA FINES COMERCIALES EN EL DISTRITO DE EL ALGARROBAL", y que se enmarca en lo previsto por la normatividad de la materia;

Que, estando a lo expuesto y conforme a las atribuciones conferidas por la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto favorable de los señores miembros del concejo municipal y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, se aprobó lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGLAMENTA LOS LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL ARRENDAMIENTO POR SUBASTA PÚBLICA DE PREDIOS MUNICIPALES DESTINADOS PARA FINES COMERCIALES EN EL DISTRITO DE EL ALGARROBAL

Artículo 1°.- OBJETO Y FINALIDAD

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los lineamientos y procedimientos para el arrendamiento por Subasta Pública, sobre los predios municipales a ser destinados para fines comerciales, ubicados en el distrito de El Algarrobal, con la finalidad de salvaguardar y cautelar los bienes municipales y recursos Institucionales, a efectos de alcanzar una eficiente gestión sobre los mismos, que permita delimitar las responsabilidades de los funcionarios y servidores de las unidades orgánicas competentes e involucradas en la materia.

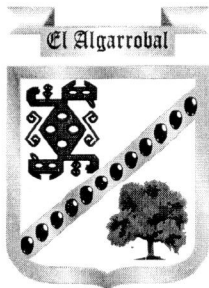
Artículo 2°.- BASE LEGAL

- ✓ Constitución Política del Perú.
- ✓ Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y Modificatorias.
- ✓ Decreto Legislativo N° 295, que aprueba el Código Civil.
- ✓ Ley N° 30201 la cual modifica el artículo 594° del Código-Procesal-Civil (Allanamiento futuro)
- ✓ Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
- ✓ Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- ✓ Decreto Supremo N° 217-2019-EF aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento.
- ✓ Resolución N° 004-2022/SBN de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprueba la Directiva DIR-00004-2022/SBN - "Disposiciones para el arrendamiento de predios estatales".
- ✓ Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- ✓ Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- ✓ Ordenanza Municipal N° 009-2023-MDEA, Reglamento de Organización de Funciones de la Municipalidad Distrital El Algarrobal.

Artículo 3°.- ALCANCE

La presente Ordenanza es de aplicación y cumplimiento obligatorio para todos los funcionarios y servidores de la Municipalidad de El Algarrobal, así como para todas las personas naturales o jurídicas, que intervengan como participantes y/o postores en las convocatorias para el arrendamiento por Subasta Pública, y que suscriban con esta Entidad edil, los respectivos contratos de arrendamiento para la conducción de predios municipales con fines comerciales, y que se encuentran ubicados en esta jurisdicción.

Artículo 4°.- DISPOSICIONES GENERALES



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

4.1. Arrendamiento sobre predios municipales de dominio privado y de dominio público

El arrendamiento se otorga sobre predios municipales de dominio privado. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios municipales 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, en los siguientes supuestos:

- Cuando el arrendamiento se otorgue para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio;
- Cuando la actividad a la que se va a destinar el predio es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o,
- Cuando la actividad a la que se va a destinar el predio sea incompatible con su uso predeterminado, pero en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público.

4.2. Modalidades de celebración del arrendamiento

El arrendamiento de predios municipales se efectúa de oficio mediante proceso de subasta pública (en adelante se denominará proceso).

De ser el caso, si el predio municipal contara en su interior con stands y/o ambientes independientes de forma física, estos podrán ser arrendados por separado mediante subasta pública; pudiendo convocarse cada una de las subastas en un solo proceso, toda vez que en las bases del proceso de subasta se establezca que los stands y/o ambientes serán subastados de manera independiente.

Corresponde precisar que para arrendar mediante subasta pública stands y/o ambientes independientes de un predio municipal matriz no es necesario que estos estén independizados ante Registros Públicos.

4.3. Finalidad del arrendamiento de predios municipales

La Municipalidad Distrital de El Algarrobal mediante Subasta Pública, cederá en arrendamiento a favor de terceros (personas naturales o jurídicas), los predios municipales para fines comerciales, que se encuentran ubicados en el distrito de El Algarrobal, en estricta aplicación a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

4.4. Plazo de arrendamiento

El plazo de los contratos de arrendamientos a ser suscritos, entre las personas naturales o jurídicas con esta entidad edil, es por una vigencia determinada, según lo dispuesto en las bases de la Subasta Pública, lo cual no exceden de los seis (06) años, estando obligado el arrendatario a devolver el local municipal a favor de esta Municipalidad, una vez vencido el referido plazo.

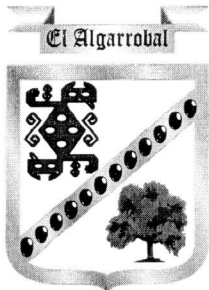
4.5. Renta por arrendamiento y tasación comercial

El arrendamiento de los predios municipales dispuesto por esta Municipalidad es únicamente a título oneroso y valor comercial; para tal efecto, la renta por arrendamiento se determinará teniendo en cuenta el valor de la tasación en soles o dólares, según lo que resulte más favorable para la entidad Edil.

La tasación comercial 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. A criterio de la entidad propietaria, puede disponerse la actualización de la tasación antes del vencimiento del plazo indicado.

4.6. Inscripción previa del predio municipal en el Registro de Predios

El arrendamiento a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

El arrendamiento a favor de entidades, a solicitud de estas, puede ser otorgado antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones conjuntas siguientes:

- La entidad y particulares acrediten el derecho de propiedad que le asiste; y
- Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y
- La entidad arrendadora se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad arrendataria.

4.7. Unidad de organización competente para el trámite y aprobación del arrendamiento

El procedimiento de arrendamiento hasta antes de su aprobación es tramitado por la Oficina General de Administración.

El arrendamiento por subasta pública de los predios municipales es aprobado por el Concejo Municipal, a través de Acuerdo de Concejo, conforme a lo dispuesto por el artículo 59° de la Ley N° 27672 - Ley Orgánica de Municipalidades. El procedimiento de subasta pública de los predios municipales estará a cargo del Comité de Subasta Pública, Comité cuya composición está aprobada por la presente Ordenanza Municipal.

4.8. Cumplimiento de la finalidad

El predio municipal materia de arrendamiento, deberá ser destinado única y exclusivamente para fines comerciales; caso contrario, se procede a disponer la resolución del contrato de arrendamiento.

4.9. Modificaciones de los predios municipales materia de arrendamiento

Las mejoras necesarias y útiles, que los arrendatarios efectúen en al predio municipal, requieren contar con la autorización y aprobación por escrito de la Oficina General de Administración, quedando las mejoras que se implementen en favor de esta Entidad edil, y teniendo éstas carácter no reembolsable a la conclusión de la vigencia del contrato de arrendamiento.

4.10. Prohibición de subarrendamiento

El arrendatario se encuentra obligado a no subarrendar a terceros, total o parcialmente el local municipal materia de arrendamiento; caso contrario, se proceden a disponer la resolución del contrato de arrendamiento.

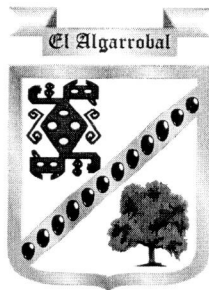
4.11 Cesión de derecho

El arrendatario podrá ceder derechos a un tercero, previa presentación de solicitud de este a la Municipalidad Distrital de El Algarrobal y aprobación por la Oficina General de Administración de la Entidad, debiendo dicho tercero cumplir con los requisitos y asumir las obligaciones establecidos en la Subasta Pública.

4.12. Devolución de los predios municipales materia de arrendamiento

El local municipal materia de arrendamiento debe ser devuelto por el arrendatario a esta Municipalidad al vencimiento del plazo del contrato, previa inspección del local y conformidad de recepción a cargo de la Oficina General de Administración.

Por razones de necesidad y/o utilidad pública, debidamente justificadas, la Municipalidad podrá requerir al arrendatario, la devolución del local municipal materia de arrendamiento, con anterioridad a la fecha del vencimiento de la vigencia del contrato de arrendamiento, mediante la respectiva Carta Notarial, otorgándole para ello un plazo de sesenta (60) días calendarios, a fin que desocupe el local municipal, computándose el citado plazo desde el día siguiente de notificada la mencionada Carta Notarial. El ejercicio de esta facultad no generará lucro cesante o daño emergente a favor del arrendatario. De igual forma, en caso de que el arrendatario decida devolver el local municipal, con anterioridad a la fecha de vencimiento de la vigencia del contrato de



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

arrendamiento, deberá comunicarlo a la Municipalidad, a través de la respectiva Carta Notarial, con un plazo de sesenta (60) días calendarios anteriores a la fecha de su devolución.

Artículo 5º: DE LAS DISPOSICIONES ESPECÍFICAS:

5.1. Inicio del procedimiento

La Municipalidad Distrital de El Algarrobal, a través de su Concejo Municipal, sus órganos y unidades orgánicas competentes, según corresponda, tiene la potestad de impulsar, tramitar y aprobar, de oficio, el arrendamiento de predios municipales por subasta pública.

La petición de terceros interesados en el arrendamiento de predios municipales por subasta pública no obliga a la entidad competente a iniciar el indicado procedimiento.

5.2. Identificación de predios municipales aptos para ser arrendados

La Oficina General de Administración identifica, evalúa y organiza el expediente técnico de los predios municipales (o de ser el caso los stands y/o ambientes independientes de un mismo predio matriz) que se encuentran aptos para ser arrendados.

El expediente técnico debe incluir la documentación e información referido al predio municipal apto para su arrendamiento; adjuntándose para tal efecto lo siguiente:

- a) Evaluación técnico legal en torno a la titularidad y libre disponibilidad del predio
- b) Ficha técnica del predio
- c) Partida registral
- d) Planos de Ubicación y Perimétrico
- e) Memoria Descriptiva
- f) otros documentos sustentatorios.

En caso se trate de stands y/o ambientes independientes de un mismo predio matriz que se encuentran aptos para ser arrendados, se debe considerar la documentación antes detalla del predio matriz y de cada uno de los stands y/o ambientes según corresponda.

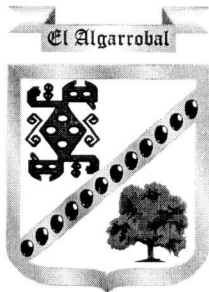
Del mismo modo, si el predio propuesto en arrendamiento por subasta pública es de dominio público del Estado, de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, el Acuerdo de Consejo que aprueba el arrendamiento mediante subasta pública, además debe aprobar la desafectación del dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado, para lo cual se debe contar con los informes técnico/legales correspondientes. Para tal efecto, se toma en consideración las reglas previstas en el artículo 92º del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

La Oficina General de Administración, contando con el expediente técnico antes indicado, propone mediante informe dirigido a la Gerencia Municipal los predios municipales aptos para ser materia de arrendamiento por subasta pública.

5.3. Evaluación de propuestas de predios aptos para ser arrendados

Posteriormente, habiéndose remitido el Expediente Técnico, la Gerencia Municipal procede a evaluar los predios (o de ser el caso los stands y/o ambientes independientes de un mismo predio matriz) propuestos para su otorgamiento mediante arrendamiento por subasta pública. De no estar conforme el expediente técnico de los predios propuestos para ser arrendados, la Gerencia Municipal da por concluida esta etapa, y de existir petición de un tercero, se le comunica la decisión, sin lugar a impugnación o reclamo alguno por tratarse de un procedimiento de oficio, y se procede a archivar el expediente.

5.4. Tasación comercial



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

De encontrarse conforme el expediente técnico de los predios propuestos para ser arrendados, la Oficina General de Administración realiza en el plazo de dos (02) días hábiles posteriores proceda a requerir la tasación comercial del predio municipal, a través de la contratación de un perito tasador acreditado por el Ministerio de Vivienda, Construcción, Saneamiento o el que haga sus veces de ser el caso; lo cual permitirá fijar el monto base de la renta por arrendamiento en la Subasta Pública.

El tasador debe presentar a la entidad un informe de tasación comercial y el estudio de mercado, con la debida fundamentación de su utilización en la tasación efectuada. La finalidad de la tasación es determinar el valor del local municipal, considerando su ubicación, estado de conservación, oferta y demanda, entre otros aspectos; lo cual permitirá fijar el monto base de la renta, respecto del predio municipal objeto de arrendamiento.

5.5. Expediente administrativo de aprobación del arrendamiento de predios municipales

Contando con la tasación comercial, la Oficina General de Administración organiza el expediente administrativo de aprobación del arrendamiento de predios municipales, el cual debe contener principalmente los siguientes documentos:

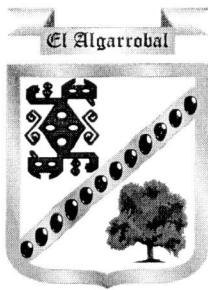
- Ficha Técnica
- Partida registral
- Plano perimétrico - ubicación del terreno en coordenadas UTM a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas correspondientes.
- Documento de valor referencial
- Fotografías del predio
- En el caso que el predio se encuentre comprendido en algún proceso judicial, el memorando u otro documento emitido por la Procuraduría Pública sobre la situación de este.
- Tasación del predio
- Proyecto de Bases Administrativas de la Subasta Pública.
- Proyecto de contrato de arrendamiento.

La Oficina General de Administración emite un informe técnico dirigido a la Gerencia Municipal, que sustenta la aprobación del arrendamiento por subasto pública, adjuntando el expediente administrativo antes indicado. El informe técnico debe contener la fundamentación de la decisión, como parte de la gestión eficiente de los predios estatales, y analizar el beneficio económico y/o social para el Estado, de acuerdo con la finalidad asignada.

5.6. Bases para la subasta pública

La Oficina General de Administración tiene a su cargo la elaboración del proyecto de Bases Administrativas para la subasta pública, las cuales constituyen el conjunto de normas técnicas administrativas que regulan el procedimiento y orientan a los participantes, detallando para tales efectos, las disposiciones necesarias para el eficiente desarrollo de la Subasta Pública. Las Bases deberán contener como mínimo, lo siguiente:

- Cronograma de la Subasta Pública.
- Valor de venta de las Bases.
- Requisitos e Impedimentos para ser participante.
- Declaración jurada de aceptación de los términos y condiciones estipuladas en las Bases.
- Declaración jurada de los datos del postor.
- Declaración jurada del cumplimiento de la experiencia requerida.
- Declaración jurada de no encontrarse impedido para ser postor.
- Formato de declaración jurada en el que se compromete a respetar el uso destinado al local y/o espacio arrendado, ni a realizar ningún acto o contrato sobre el bien sin consentimiento y/o autorización expresa de la Municipalidad.
- Descripción de la ubicación y características del local y/o espacio materia de arrendamiento.
- Requerimientos específicos de los servicios en el local y/o espacio materia de arrendamiento.
- Precio base de la renta por arrendamiento.
- Forma de presentación de las Propuestas.



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

- m) Evaluación de las Propuestas.
- n) Documentación que deberá acompañar el postor ganador, para la suscripción del contrato de arrendamiento.
- o) Modelo de contrato de arrendamiento
- p) Garantía a ser presentada, previamente a la suscripción del arrendamiento.
- q) Responsabilidad y prohibiciones del arrendatario.
- r) Causales de Resolución y/o Nulidad de Oficio del contrato de arrendamiento.

5.7. Opinión legal

La Oficina General de Administración remitirá el Expediente Técnico a la Oficina General de Asesoría Jurídica, para que emita la correspondiente opinión legal, pronunciándose sobre: a) la viabilidad y legalidad de la disposición del predio municipal mediante arrendamiento por Subasta Pública, y b) la no tramitación de procesos judiciales, que pudiesen recaer sobre el mencionado local y/o espacio.

De resultar favorable la opinión legal, la Oficina General de Asesoría Jurídica remitirá el Expediente Técnico a la Oficina General de Administración, para que esta última con la documentación e información recabada, proceda a organizar el Expediente de aprobación de arrendamiento de predios municipales mediante Subasta Pública, el mismo que deberá ser elevado a la Gerencia Municipal.

5.8. Aprobación del arrendamiento mediante subasta pública

La Gerencia Municipal, procederá a derivar el expediente de aprobación de arrendamiento de predios municipales mediante Subasta Pública a la Secretaría General, conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

De estar conforme, se aprobará el arrendamiento bajo la modalidad de subasta pública de los predios municipales propuestos; asimismo, las bases administrativas del proceso de subasta pública y el proyecto de contrato de arrendamiento, se aprobará mediante Resolución de la Oficina General de Administración mientras que la designación del comité de arrendamiento por cada subasta pública se dará por Resolución de Gerencia Municipal.

5.9. Comité de subasta pública

El Comité de Subasta Pública se encargará de llevar a cabo al procedimiento de la Subasta Pública, y estará conformado por los siguientes funcionarios:

Titulares:

- Presidente** : Jefe la Oficina General de Administración.
- Secretario** : Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica.
- Miembro** : Gerente de Desarrollo Económico y Social.

Suplentes:

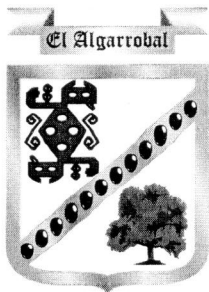
- Presidente** : Jefe la Oficina General de Planeamiento y Presupuesto.
- Secretario** : Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura
- Miembro** : Jefe de la Oficina de Logística y Servicios Generales

5.10. Comunicación a la Contraloría General de la República

Por su parte, la Secretaría General mediante el correspondiente Oficio, remitirá a la Contraloría General de la República, la copia certificada del precitado Acuerdo de Concejo, dentro del plazo previsto en el artículo 59° de la Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

5.11. Funciones del comité de subasta pública:

Son funciones del Comité de Subasta Pública, las siguientes:



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

- a) Iniciar y culminar el procedimiento de Subasta Pública.
- b) Evaluar el cumplimiento de los requisitos presentados por los participantes en su documentación.
- c) Requerir la contratación de los servicios de un Notario Público o Juez de Paz de ser necesario.
- d) Absolver las consultas que formulen los postores.
- e) Suscribir las Acta en el procedimiento de Subasta Pública.
- f) Suscribir el Acta, en la que se detallará al Acta de Subasta Pública.
- g) Suscribir la Constancia de Adjudicación.
- h) Custodiar el Expediente de la Subasta Pública, hasta la culminación del procedimiento, derivándolo posteriormente a la Oficina General de Administración, para que se proceda a realizar las acciones de Fiscalización Posterior.

De corresponder y ser necesario, el Comité de Subasta Pública podrá modificarlos plazos del Cronograma de la Subasta Pública establecidos en las bases administrativas del proceso, en cualquier etapa del proceso de subasta pública, la cual constará en un acta firmada por los miembros del comité en la que se sustentará la decisión de modificación. El acta en cuestión deberá ser publicada en el portal institucional de la Municipalidad de El Algarrobal

5.12. Publicación de la convocatoria para arrendamiento por subasta pública

Habiéndose aprobado las Bases, mediante Resolución de la Oficina General de Administración, el Comité de Subasta Pública en el plazo de dos (02) días hábiles, posteriores a su aprobación, solicitan a la Oficina General de Administración para que en el plazo de dos (02) días hábiles posteriores, proceda a gestionar la publicación de la Convocatoria, en la que se consignan y detallada el Cronograma para el arrendamiento por Subasta Pública de locales municipales, para fines comerciales. Dicha publicación, se efectuará por un (01) día calendario en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal, consignándose el valor de la venta de las Bases para la Subasta Pública, en el área correspondiente de la Oficina General de Administración, por el monto equivalente al 0.5% de una (01) Unidad Impositiva Tributaria (U.I.T), el mismo que deberá ser cancelado conforme a los mecanismos y/o medios de pago, a ser fijados por la referida Oficina de Tesorería, a efectos de que las personas naturales o jurídicas se Inscriban y/o registren como participantes en la Subasta Pública.

5.13. Formulación y absolución de consultas a las bases

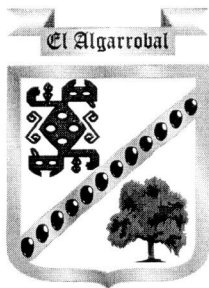
De acuerdo al cronograma establecido en las bases, los participantes podrán formular consultar a las bases, ante el Comité de Subasta Pública, solicitando las respectivas aclaraciones. El plazo máximo para formular consultas es de dos (02) días hábiles, conforme al cronograma detallado en la convocatoria. Toda consulta a las bases deberá ser presentada en el área de Trámite Documentario (Mesa de Partes) de la Municipalidad, y estar dirigidas al Comité de Subasta Pública, el cual deberá absolverlas en un plazo de dos (02) días hábiles, posteriores a la presentación de las mismas, pudiendo ampliarse el plazo de acuerdo al criterio del comité.

Las absoluciones a las consultas serán comunicadas por el Comité de Subasta Pública, a los correos electrónicos de los participantes que las formularon; asimismo, será publicada en el portal institucional de la Municipalidad.

5.14. Presentación de propuestas por los participantes

En la fecha y dentro del horario señalado en el Cronograma detallado en la Convocatoria, los participantes presentarán sus propuestas, en sobre cerrado, adjuntando la documentación e información solicitada en las Bases para la Subasta Pública. De no presentarse propuestas, o de ser presentadas son declaradas como no aptas, el Comité de Subasta Pública procederá a declarar desierta la convocatoria; disponiendo el inicio de las gestiones para efectuar una siguiente convocatoria.

La documentación a ser presentada por los participantes deberá contener lo siguiente:



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

- a) Índice de documentos.
- b) Declaración jurada de aceptación de los términos y condicional estipuladas.
- c) Declaración jurada de los datos del postor.
- d) Declaración jurada del cumplimiento de la experiencia requerida.
- e) Declaración jurada de no encontrarse impedido para ser postor.
- f) Declaración jurada en el que se compromete a respetar el uso destinado al local y/o espacio arrendado, ni a realizar ningún acto o contrato sobre el bien sin consentimiento y/o autorización expresa de la Municipalidad.
- g) Copias de los documentos de identidad DNI y/o en caso de persona jurídica la vigencia de poder actualizada.
- h) Documentos que acrediten el pago, por concepto de compra de Bases.

La documentación a ser presentada por los participantes deberá contener todo lo anteriormente señalado, para que sea declarada como apta para su evaluación, por parte del Comité de Subasta Pública.

Forma de presentación de la documentación:

La documentación será presentada por los participantes, debidamente foliada, en un sobre cerrado y lacrado, y deberá encontrarse rotulado conforme a la siguiente forma:

SUBASTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL MUNICIPAL	
N° de la Subasta Pública: 0000	
Nombre/Razón Social del participante:	
Local/Espacio:	
N° de Folios:	

La presentación de documentos se efectuará en la dirección, en el día (s) y horario (s) establecidos en el Cronograma.

5.15. Evaluación de las propuestas

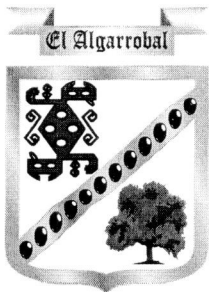
5.15.1. El Comité de Subasta Pública tiene a su cargo la evaluación de las propuestas, en un plazo de dos (02) días hábiles, conforme a lo detallado en el cronograma de la convocatoria para el arrendamiento por Subasta Pública, pudiendo ampliarse el plazo de acuerdo al criterio del Comité.

5.15.2. El Comité de Subasta Pública, proceden a iniciar la evaluación de las propuestas, mediante la apertura de los sobres, a efectos de verificar el estricto cumplimiento de la presentación de la documentación requerida en las Bases.

5.15.3 El Comité de Subasta Pública durante la evaluación de las propuestas, deberá advertir que los participantes no se encuentren dentro de los impedimentos para ser postores.

5.15.4 La evaluación de las propuestas presentadas por los participantes, concluirá con la suscripción de la correspondiente acta, conteniendo los siguientes resultados: APTO / NO APTO, según la revisión de los siguientes criterios:

- a) Experiencia en el rubro objeto de arrendamiento, consiste en verificar la presentación de los documentos que acrediten la experiencia en el rubro, según lo exigido en las bases. Se consideran aquella experiencia estrictamente vinculada al objeto del arrendamiento.
- b) No encontrarse dentro de los impedimentos para ser postor.
- c) Verificar que la Propuesta cumpla con todas las formalidades descritas en este acápite, y que se encuentre debidamente foliada y firmada por el participante.



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

5.15.5. La referida Acta es publicada en el portal Institucional de la Municipalidad de El Algarrobal, dentro del plazo de un día (01) hábil, con posterioridad a la culminación del plazo contemplado para la Evaluación de las Propuestas, conforme a lo detallado en el Cronograma detallado en la Convocatoria.

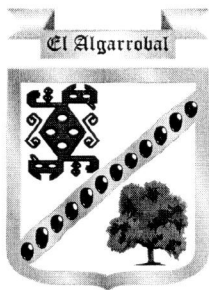
5.15.6. Si el participante cumple con todo lo señalado en el párrafo precedente, será declarado APTO y podrá intervenir como postor en el acto de Subasta Pública. En caso este no supere la experiencia requerida y/o se encuentre dentro de los impedimentos y/o no cumpla con presentar todos los requisitos establecidos, el participante será declarado NO APTO, no siendo este resultado susceptible de impugnación, por parte de los participantes.

5.16. Del acto de la subasta pública

- Una vez publicada el Acta de Evaluación de las Propuestas, en el plazo de un (01) día hábil posterior; esto es, en el día y hora programados en el Cronograma, se iniciará el Acto de la Subasta Pública, en presencia del Comité de Subasta Pública y facultativamente contándose con la presencia de un Notario Público o Juez de Paz de ser necesario. Una vez iniciado el acto de la Subasta Pública, éste no podrá detenerse.
- Posteriormente, se invitarán a los participantes que fueron declarados APTOS o a sus representantes debidamente facultados y acreditados, para que intervengan en el acto como postores, y se anuncian el orden en el que serán subastados los arriendos de los locales y/o espacios, precisándose el monto base de la renta por arrendamiento, para la puja por cada uno de ellos.
- Los lances serán efectuados únicamente por las personas debidamente acreditadas para intervenir como postores en la Subasta Pública.
- No habrá monto mínimo de incremento en cada lance.
- Se declaran ganador al postor, que efectúe la oferta económica más alta, después de anunciado la última puja y por tres veces consecutivas, sin presentarse una nueva propuesta. Se adjudicará el arrendamiento del local y/o espacio al postor ganador y declararán concluida la Subasta Pública. Posteriormente, se realizará la Subasta Pública del arrendamiento del siguiente local y/o espacio, debiendo seguirse el mismo procedimiento indicado. Finalizadas las subastas, se procederá a declarar la conclusión del Acto de la Subasta Pública.
- Si existiese solo un postor presente por local, stand y/o espacio, se le adjudicará a éste el arrendamiento, conforme al precio base de la renta por arrendamiento, establecida en las Bases.
- Si no hubiere postor presente, se declara desierta la Subasta Pública, dejándose expresa constancia en la respectiva Acta.
- Para que se acredite fehacientemente la adjudicación, el Comité de Subasta Pública, extenderá al postor ganador una Constancia de Adjudicación por el arrendamiento por Subasta Pública del local y/o espacio correspondiente, dentro del plazo de dos (02) días hábiles posteriores a la culminación del Acto de la Subasta Pública, conforme a lo previsto en el Cronograma detallado en la Convocatoria. La precitada constancia no será susceptible de impugnación, y será notificada al correo electrónico del postor ganador, así como publicada en el portal institucional de esta Corporación Municipal, en la oportunidad y en el plazo descrito anteriormente.
- Al finalizar el Acto de la Subasta Pública se levanta un Acta, que consigne lo acontecido, incluyendo las propuestas que los postores hubieren ofertado respecto a cada local y/o espacio, en estricto orden. El Acta únicamente será firmada por las personas siguientes:
 - Los tres (03) funcionarios miembros del Comité de Subasta Pública.
 - El Notario Público o Juez de Paz de ser necesario; y,
 - Los postores ganadores de las adjudicaciones.

5.17. Suscripción del contrato de arrendamiento

El postor ganador, dentro del plazo de dos (02) días hábiles, posteriores a la notificación de la Constancia de Adjudicación, deberá presentar ante la Oficina General de Administración, la documentación siguiente:



MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALGARROBAL

Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

- a) DNI (Persona Natural) y Poder Vigente (Persona Jurídica) del postor ganador.
 - b) Partida Registral de la persona jurídica, resultante como postor ganador.
 - c) Ficha RUC del postor ganador.
 - d) Garantía en efectivo por el monto equivalente a dos (02) veces el valor de la merced conductiva adjudicada en el Acto de la Subasta Pública, el cual debe ser depositado en la Tesorería de la Municipalidad.
 - e) Otros documentos consignados y/o requeridos en las Bases
- El contrato de arrendamiento forma parte integrante del Expediente de la Subasta Pública, siendo la Oficina General de Administración la unidad orgánica competente para suscribir el referido contrato; para lo cual se legalizará notarialmente o mediante Juez de Paz las firmas de las partes.

En caso de que el postor ganador, no cumpliera con presentar la documentación anteriormente detallada, dentro del plazo antes descrito, la Oficina General de Administración, comunicará esta situación a la Gerencia Municipal, la cual en forma inmediata procederá a dejar sin efecto la Constancia de Adjudicación, mediante la correspondiente Resolución de Gerencia Municipal, disponiendo que el Comité de Subasta Pública proceda a realizar una siguiente Convocatoria.

5.18. Garantía

El postor ganador para la suscripción del contrato, obligatoriamente deberá presentar la Garantía por el monto equivalente a dos (02) veces el valor de la merced conductiva adjudicada en el Acto de la Subasta Pública, con el propósito de preservar el buen estado del local y/o espacio y garantizar el pago de la renta por arrendamiento, arbitrarios municipales y/o servicios; como moras, intereses y penalidades conforme a las estipulaciones del contrato. La garantía será devuelta al finalizar el contrato, siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago y el bien se encuentre en buen estado de conservación y uso, sin más desgaste que los derivados de su uso normal

5.19. Vigencia del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia determinada según lo determinen las bases de la Subasta Pública, la cual no excederán de los seis (06) años. Asimismo, el inicio del referido plazo se computará desde el día siguiente de la suscripción del contrato de arrendamiento, conforme a lo previsto en el Cronograma detallado en la Convocatoria.

5.20. Pago de la renta por arrendamiento

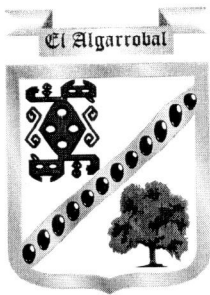
Se efectuará en forma mensual y por adelantado. En caso de incumplimiento del pago de dos (02) meses consecutivos y 15 días, por concepto renta por arrendamiento, se procederá a resolver el contrato, de conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil.

El referido pago abonará ante el área de tesorería correspondiente a la Oficina General de Administración de esta Municipalidad, dentro de los primeros cinco días de cada mes, mediante cheque de gerencia o depósito en cuenta corriente de esta Municipalidad; para tal efecto, se emitirá el respectivo comprobante de pago.

De no realizarse el pago de la contraprestación, se proceden al trámite respectivo para la resolución contractual, sin perjuicio de que la Oficina General de Administración, proceda a calcular la tasa de interés moratorio, que se aplican a cada cuota impaga, y se procederá con las acciones legales de acuerdo la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil.

5.21. Resolución del contrato de arrendamiento

Son causales de Resolución del contrato:



Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024



- El local municipal y/o espacio público materia de arrendamiento, deberá ser destinado única y exclusivamente para fines comerciales; caso contrario, se proceden a disponer la Resolución del contrato de arrendamiento.
- El incumplimiento del pago de dos (02) meses consecutivos y 15 días, por concepto de merced conductiva.
- El subarrendar a terceros, total o parcialmente el local municipal y/o espacio público materia de arrendamiento, por parte del arrendatario.
- El incumplimiento de las responsabilidades como arrendatario, consignadas y/o descritas en las bases.
- El incurrir en las prohibiciones como arrendatario, consignadas y/o descritas en las Bases.



Para tal efecto, la Oficina General de Administración cursa y notificará al arrendatario, la respectiva Carta otorgándole un plazo de cinco (05) días, para que cumpla estrictamente con todos los compromisos y obligaciones contractuales, asumidos y derivados del contrato de arrendamiento.

En caso que persista el incumplimiento, la Oficina General de Administración remitirá a la Gerencia Municipal, el correspondiente informe Técnico, dentro del plazo tres (03) días calendario posteriores, a la verificación de los incumplimientos que cause la Resolución del contrato.



Por su parte, la Gerencia Municipal dentro del plazo dos (02) días calendarios posteriores, derivará lo actuado a la Oficina General de Asesoría Jurídica, para que dentro del plazo tres (03) días calendarios posteriores, se emita la correspondiente Opinión Legal, en la que se concluya sobre la procedencia de declarar la Resolución del precitado contrato.

5.22. Conclusión del contrato de arrendamiento

Al término de la vigencia del contrato de arrendamiento, la Oficina General de Administración y el arrendatario suscribirán la correspondiente Acta de Conclusión de Contrato, en la que se detallan en forma expresa y precisa lo siguiente:

- Estado del local y/o espacio cedido en arrendamiento.
- Inventario y/o liquidación de pago de la merced conductiva, los cuales deben estar íntegramente cancelados.
- Verificación que las mejoras implementadas, queden en favor del local y/o espacio, y
- Otros aspectos referidos a la ejecución del contrato de arrendamiento.



En caso de no entregar el bien inmueble dentro de los plazos contratados, la Municipalidad, procederá a iniciar las acciones establecidas de acuerdo la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil.

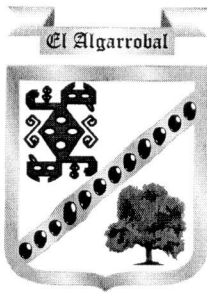
5.23. Fiscalización posterior del contrato de arrendamiento

Conforme a las disposiciones previstas en el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Oficina General de Administración procederá a adoptar todas las acciones y gestiones, para efectuar la Fiscalización Posterior de la propuesta presentada por el postor ganador, a quien se le adjudicó el arrendamiento del local y/o espacio por Subasta Pública.



5.24. Nulidad de oficio del contrato de arrendamiento

Una vez culminada la Fiscalización Posterior, y de verificarse la vulneración de las disposiciones legales, que se encuentren contempladas en el Decreto Supremo N° 004- 2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la Oficina General de Administración remitirá a la Gerencia Municipal, el Informe Técnico, dentro del plazo tres (03) días calendarios posteriores, a la verificación de los vicios que causen la Nulidad de Oficio del contrato.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALGARROBAL

Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

Por su parte, la Gerencia Municipal dentro del plazo dos (02) días calendarios posteriores, derivará lo actuado a la Oficina General de Asesoría Jurídica, para que dentro del plazo tres (03) días calendarios posteriores, se emita la correspondiente Opinión Legal, en la que se concluya sobre la procedencia de declarar la Nulidad de Oficio del precitado contrato, en estricta aplicación a las disposiciones, procedimiento y plazos previsto en el texto normativo anteriormente enunciado.

5.25. En el caso que se declare desierta la convocatoria de subasta pública

Que, habiéndose convocado a Subasta pública en primera convocatoria, y esta fue declarada desierta, la comisión deberá convocar a una segunda convocatoria a Subasta Pública en un plazo no mayor a 15 días hábiles de su declaratoria; seguidamente; que habiendo convocado a una segunda convocatoria a Subasta Pública y esta fuese declarada desierta nuevamente, la comisión deberá informar al Concejo Municipal los motivos o causas de declaratorias de desierto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - Tratándose de causales establecidas en el artículo 176° del Decreto Supremo N° 008-2021-Vivienda, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales:

"Arrendamiento directo"- Puede efectuarse el "arrendamiento directo" en los casos siguientes:

- Favor de una entidad para el cumplimiento de sus fines institucionales.
- 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.
- Cuando el predio se encuentra en posesión por un plazo mayor a dos (02) años".

Al configurarse algunas de las causales señaladas en la presente disposición legal, se podrá proceder al "arrendamiento directo", el cual no deberá exceder de dos (02) años; el arrendamiento del bien propuesto deberá ser autorizado mediante Acuerdo de Concejo Municipal, y la modalidad de "arrendamiento directo" deberá ser aprobado por la Oficina General de Administración o la que haga sus veces, mediante Resolución Gerencial, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; y deberá ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y la Directiva DIR-00004-2022/SBN "Disposiciones para el Arrendamiento de Predios Estatales".

Precisando que también aplica a predios de propiedad de la corporación municipal destinados para fines comerciales bajo cualquier modalidad de arrendamiento directo o indirecto, quedando establecido que la renta por arrendamiento no deberá ser menor al valor mínimo establecido en la tasación comercial actualizada.

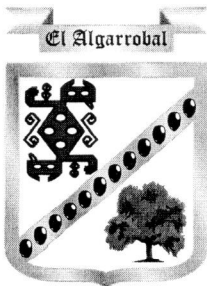
Segunda. - El presente Reglamento no es de aplicación para los mercados municipales de propiedad de la Municipalidad Distrital de El Algarrobal, toda vez que los mercados municipales.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - **FACÚLTESE** al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones complementarias necesarias, para la adecuada implementación de la presente Ordenanza.

Segunda. - **DERÓGUESE** toda ordenanza y/o todas las disposiciones legales, que se opongan o contravengan a la presente Ordenanza.

Tercera. - **ENCARGAR** el estricto cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza, a la Gerencia Municipal, Secretaría General, Oficina General de Administración, Gerencia de Desarrollo



MUNICIPALIDAD DISTRITAL EL ALGARROBAL

Ordenanza Municipal

N° 014-2024-MDEA

El Algarrobal, 07 de noviembre del 2024

Territorial, y la Oficina General de Asesoría Jurídica, así como a todas las unidades orgánicas involucradas en la aplicación e implementación de la presente norma municipal.

Cuarta. - DISPONER la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial "El peruano", y/o en otro Diario de mayor circulación local y en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de EL Algarrobal.

Quinto: Para lo no previsto en la presente Ordenanza remítase al Código Civil y las demás normas de la materia.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE "EL ALGARROBAL"
Florentina Nina Fernandez
ALCALDE

