



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA
GERENCIA MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 025-2025-GM/MDPN

Punta Negra, 22 de enero de 2025

EL GERENTE MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA

VISTO:

El Expediente N° 7308-2024, de fecha 09 de octubre de 2024, presentado por el Sr. **Francisco Javier Espichan Gambirazio** y el Informe N°573-2024-OGAJ/MDPN de fecha 20 de noviembre de 2024, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, señala que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la autonomía señalada en la Constitución para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante el Expediente N° 0603-2024, de fecha 19 de enero de 2024, el Sr. Francisco Javier Espichan Gambirazio, solicita ratificación de la Compra Venta, Minuta de 29 abril de 20211, del predio ubicada en Lt. 232 Mz. A - Zona Sur-Distrito de Punta Negra, para que en Sesión de Concejo se apruebe y autorice la firma del señor Alcalde;

Que, mediante Informe N° 162--2024-OGAJ-MDPN de fecha 19 de marzo de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica, es de la opinión que, de la revisión del legajo de la propiedad ubicada en Lt.232 Mz. A-Zona Sur - distrito de Punta Negra, contraviene la norma vigente a la fecha que se llevó a cabo la compraventa puesto que la Ley Orgánica de las Municipalidades de 1892, la misma que tuvo vigencia hasta el año 1981, establecía la subasta como la modalidad de acto de disposición de predios de dominio del estado, mas no la venta directa;

Que, mediante Carta N° 184-2024-OGACyGD-MDPN de fecha 03 de abril de 2024, la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, notifica que es improcedente su solicitud de ratificación de la Minuta Compra Venta de Tracto Sucesivo, a favor de los sucesores de la Sra. Carmen rosa Gambirazio de espichan;

Que, mediante el Expediente N° 4776-2024, de fecha 27 de junio de 2024, el Sr. Francisco Javier Espichan Gambirazio, presenta respuesta a la Carta N° 184-2024-OGACyGD-MDPN de fecha 03 de abril de 2024, señalando que los argumentos expuestos carecen de valor al no haberse tomado los argumentos expuestos, por tal motivo solicita citar a Sesión de Concejo, a fin de exponer oralmente la procedencia de lo su solicitud;

Que, mediante Informe N° 380-2024-OGAJ-MDPN de fecha 03 de julio de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica, es de la opinión que, mediante Carta N° 184-2024-OGACyGD-MDPN de fecha 03 de abril de 2024, se le informa al administrado la improcedencia de lo solicitado, asimismo recomienda recurrir a las instancias judiciales conforme a ley, sin embargo se tiene que el administrado tiene la facultad de contradicción , a través de los recursos impugnatorios que estable la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, sin embargo el administrado en su oportunidad no cuestionó lo señalado en la citada carta;



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA
GERENCIA MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 025-2025-GM/MDPN

Que, mediante Carta N° 339-2024-OGACyGD-MDPN de fecha 05 de julio de 2024, la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, notifica que es **inviable** la solicitud formulada por el administrado Francisco Javier Espichan Gambirazio, impulsado mediante Expediente N° 4776-2024/MDPN;

Que, mediante Expediente N° 5722-2024 de fecha 07 de agosto de 2024, el Sr. Francisco Javier Espichan Gambirazio, presente aclaración y contradicción al Informe Legal N° 380-2024-OGAJ-MDPN de fecha 03 de julio de 2024,

Que, con Informe N° 449-2024-OGAJ-MDPN de fecha 26 de agosto de 2024, la Oficina General de Asesoría Jurídica, es de la opinión que, se **RATIFICA** con la misma opinión contenido en el Informe N° 412-2023-OGAJ-MDPN de fecha 26 de junio de 2023, Informe N° 162-2024-OGAJ-MDPN de fecha 19 de marzo de 2024 e Informe N° 380-2024-OGAJ-MDPN de fecha 03 de julio de 2024, de declarar **IMPROCEDENTE** la Ratificación de la Minuta de Compraventa: minuta del 29 de abril de 2011, las mismas que fueron notificadas en su oportunidad al administrado;

Que, mediante Carta N° 447-2024-OGACyGD-MDPN de fecha 06 de setiembre de 2024, la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, notifica el Informe N° 449-2024-OGAJ-MDPN de fecha 26 de agosto de 2024, al recurrente Francisco Javier Espichan Gambirazio, para su conocimiento y fines consiguientes;

Que, con Expediente N° 7308-2024-MDPN de fecha 09 de octubre de 2024, el Sr. Francisco Javier Espichan Gambirazio, reitera y presenta escrito el cual tiene como sumilla Tergiversación y Corrección del Informen N° 449-22024-OGAJ-MDPN; argumentando entre otros lo siguiente:

- a) *“TERCERO. - De la lectura al informe antes indicado, se verifica que, su contenido, y de sus propios argumentos, repite los mismos conceptos y/o similares en su mayoría lo dicho en los anteriores informes emitidos, opinando que, el terreno lote N° 232, Mz. A, Zona Sur, fue transferido a mi madre doña Carmen Rosa Gambirazio Manco, según cedula de empadronamiento de 06 de julio de 1958, la misma que contraviene la Ley Orgánica de Municipalidades, por no haber sido objeto mediante Subasta Pública. Como se ratifica en sus Informe N° 412-2023, Informe 162-2024, Informe N° 380-2024, opinando la improcedencia de Ratificación de la Minuta Compra Venta del 29 de abril de 2011.*
- b) *“QUINTO. - (...) Que, el asesor legal en sus informes no ha contradicho expresamente a los dispositivos legales de ese entonces la Ley N° 13231 y su reglamento el Decreto Supremo N° 09 que autorizan, las municipalidades podrán transferir los lotes de terreno en forme directa a quienes son poseedores, con autorización de los agentes municipales o de las juntas de progreso local y entre otros. Se debe mencionar y aclarar que estas leyes, y entre otras que, en ese entonces en la legislación diversa ampliaban sus alcances de la venta de los lotes de terreno en su jurisdicción, deberá realizarlo en forma directa y entre otras exigencias, en este caso se cumplió con el pago económico del costo del terreno tasado y entre otros (...).”*



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA
GERENCIA MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 025-2025-GM/MDPN

Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando anterior, corresponde ahora analizar los antecedentes de la presente solicitud, en tanto se debe determinar lo siguiente:

- a) Que, la referida compraventa realizada en la fecha el 06 de julio de 1958, contraviene la norma vigente a la fecha que se llevó a cabo la compraventa, puesto que la Ley Orgánica de Municipales de 1892 la misma que tuvo vigencia hasta el año 1981, establecía la subasta como la modalidad de acto de disposición de predios de dominio del estado, mas no establecía la venta directa.
- b) Que, en dicho contexto es oportuno señalar que la Ley Orgánica de Municipalidades de 1892, establecía la subasta como la modalidad de acto de disposición de predios de dominio del Estado, mas no establecía la venta directa, que, bajo ese lineamiento, en el artículo 24° de la Ley Orgánica de Municipalidades de 1892 señalaba que, para la adquisición de predios de dominio del Estado, esta debía regir un procedimiento, que a la letra decía lo siguiente: *“La subasta de los bienes y ramos de las Municipalidades de Provincia se verificara ante una Junta compuesta del alcalde, uno de los Síndicos, el Tesorero de la Corporación y el secretario”*. Asimismo, establecía que debía concurrir el juez de primera instancia a los que actualmente se les denomina jueces de paz al señalar textualmente lo siguiente *“(..)* debiendo asistir el Juez de 1ra instancia más antiguo de donde hubiere varios; y por impedimento de este, el que le siga por orden de antigüedad. El agente Fiscal será llamado cuando resulten impedidos todos los Jueces de 1ra instancia”. Seguidamente, señalaba el procedimiento a seguir para la subasta de bienes de los Consejos de Distrito, en presente caso debió haberse seguido este procedimiento, *“La subasta de bienes y ramos de los Consejos de Distrito se hará ante una Junta compuesta del alcalde, de un Sindico, de un Regidor y del Juez de Paz primero, o por legal impedimento de este, el que le siga según el orden de la nominación”*.
- c) Que, asimismo, de la verificación de los actuados en el presente caso, no se evidencia haber llevado el correcto procedimiento que establecía la ley orgánica que regía en ese año, por lo tanto, se aprecia una contravención a la norma. Por lo expuesto, se entiende que la Ley orgánica de Municipalidades no habría contemplado realizar transferencia de propiedad de forma directa, sino bajo la figura de subasta pública, la misma que establecía un procedimiento.
- d) Que, de conformidad con lo preceptuado por la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 vigente a la fecha, establece en el artículo 59° que la transferencia de propiedad se hace a través de subasta pública, al señalar textualmente lo siguiente: *“Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley”*.

Que, mediante la Ley N° 13231 del 18 de mayo de 1959, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 01 de junio de 1959, adjudica en propiedad a favor de los Concejos Distritales de Punta Hermosa y Punta Negra, los terrenos estatales ubicado en sus

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA
GERENCIA MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 025-2025-GM/MDPN

respectivas áreas urbanas, para transferirlas mediante venta directa o subasta pública. Sin embargo, esta norma estuvo vigente hasta el 16 de noviembre de 1968, al ser derogada por Decreto Ley N° 17119, con la que se revierte al Estado la facultad de adjudicar terrenos “de libre disposición” para obras públicas o de comprobada factibilidad económica. De otro lado, el artículo 3° de dicha norma, facultaba a que el Poder Ejecutivo a través de una Resolución Suprema, transfiera directamente a los concejos municipales los terrenos que requieran para obras de utilidad pública o de comprobada factibilidad económica;

Que, asimismo, resulta pertinente señalar que, la Ley N° 13231 permitía la venta directa o subasta pública, sin embargo, estas facultades fueron arrebatadas al derogarse la ley N° 13231, esto solo resulta factible con una autorización expresa del Poder Ejecutivo;

Que, el Decreto Ley N° 17119 tuvo como argumento dentro de la parte considerativa lo siguiente: “Que esas leyes al adjudicar áreas mayores de las que los adjudicatarios necesitan para la ejecución de sus proyectos, han dispuesto en forma irregular la propiedad fiscal sin cautelar los intereses del estado”, “Que esa situación irregular reclama una situación que contemple, para el beneficio del país los intereses del Estado de los Concejos Municipales y de las Corporaciones u organismos similares”;

Que, en consecuencia, siendo evidente por los argumentos antes expuesto, se entiende que la Ley Orgánica de Municipalidades no ha contemplado realizar transferencia de propiedad de forma directa, sino bajo la figura de subasta pública, la misma que establecía un procedimiento;

Que, asimismo se tiene el Informe N° 573-2024-OGAJ/MDPN, de fecha 20 de noviembre de 2024, mediante el cual la Oficina General de Asesoría Jurídica **OPINA** que, se **RATIFICA** con el mismo argumento de declarar **IMPROCEDENTE** lo solicitado, conforme a los informes siguientes: Informe N° 412-2023-OGAJ-MDPN de fecha 26 de junio de 2023, Informe N° 162-2024-OGAJ-MDPN de fecha 19 de marzo de 2024, Informe N° 380-2024-OGAJ-MDPN de fecha 03 de julio de 2024, e Informe N° 449-2024-OGAJ-MDPN de fecha 26 de agosto de 2024, por lo tanto, Improcedente la Ratificación de la Minuta Compra Venta: Minuta del 29 de abril de 2011;

Que, en esa misma línea señala que, en cuanto a la desnaturalización del trámite señalado por el administrado, se tiene que esta entidad edil, ha realizado un correcto trámite, para ello se ha remitido oportunamente para opinión legal, asimismo, se debe precisar que lo invocado por el administrado de correr traslado al Concejo Municipal, se tiene que mediante el Informe N° 380-2024-OGAJ-MDPN de fecha 03 de julio de 2024, se recomendó lo siguiente: *“CORRER TRASLADO a la Comisión Permanente de Asuntos Legales, Desarrollo de Obras y Defensa Civil. el presente informe legal, Informe N° 162-2024-OGAJ-MDPN de fecha 19 de marzo de 2024 e Informe N° 412-2023-GAJ-MDPN de fecha 26 de junio de 2023, a fin de que, pueda evaluar y emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 38° del RIC que señala que: “Corresponde a la Comisión de Asuntos Legales, Desarrollo, Obras y Defensa Civil, pronunciarse sobre los asuntos y aspectos que deben ser resueltos por el Concejo Municipal, relacionados con: “I) Adjudicación de inmueble”;”*



MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PUNTA NEGRA
GERENCIA MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 025-2025-GM/MDPN

Que, además, la Oficina General de Asesoría Jurídica, confiere traslado a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, solicitando se adjunte todos los antecedentes y actuados, a fin de correr traslado al despacho de Gerencia Municipal, más el legajo del predio, a fin de que continúe con el trámite correspondiente y la Gerencia Municipal, emita acto resolutorio que declare por agotada la vía administrativa dejando a salvo su derecho para que lo haga valer en la vía correspondiente;

Que, al respecto con Informe N° 607-2024-OGACyGD/MDPN, de fecha 27 de noviembre de 2024, la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, en atención a lo solicitado remite la documentación a la Gerencia Municipal, a fin que continúe con el trámite correspondiente;

Que, mediante el Memorándum N° 904-2024-GM/MDPN, de fecha 12 de diciembre de 2024, el despacho de Gerencia Municipal, remite a la Procuraduría Pública Municipal, el expediente antes señalado para su evaluación de las acciones que correspondan de acuerdo a sus funciones;

Que, mediante el Informe N° 13-2024-PPM/MDPN, de fecha 26 de diciembre de 2024, la Procuraduría Pública Municipal, señala que no tiene facultades para pronunciarse, sin embargo, indica que existe documentos como Informe N° 573-2024-OGAJ/MDPN, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica, como órganos de asesoramiento que ha actuado dentro de sus atribuciones y funciones, asimismo, señala que se debe tener en consideración que el Asiento 00001 de la Partida Electrónica N° P03234691, figura como titular de dominio el Concejo Distrital de Punta Negra, por lo que debe tomar en consideración lo previsto en los artículos 55° y 56° de la Ley Orgánica de municipalidades (LOM), que señala: el patrimonio de la municipalidad se administra de forma autónoma, asimismo, precisa que son bienes municipales, considerando que en el presente caso es contraproducente ejecutar actos de administración que generen disminución del patrimonio estatal de la entidad;

En atención a los considerandos precedentes, y en uso de la facultad delegada a este Despacho a través de la Resolución de Alcaldía N° 037-2023-ALC/MDPN;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud presentada por el Sr. Francisco Javier Espichan Gambirazio, mediante Expediente N° 7308-2024, de fecha 09 de octubre de 2024, sobre la Ratificación de la Minuta de Compra Venta del 29 de abril de 2011 del predio Mz. A, Lote 232-Zona Sur-Punta Negra, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AGÓTESE LA VIA ADMINISTRATIVA, en aplicación del Art. 228° del Texto Único Ordenado de la ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dejando a salvo su derecho del recurrente para que lo haga valer conforme a ley.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR, la presente resolución al Sr. Francisco Javier Espichan Gambirazio para su conocimiento y fines pertinentes.



“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA
GERENCIA MUNICIPAL**

RESOLUCIÓN DE GERENCIA MUNICIPAL N° 025-2025-GM/MDPN

ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR a la **OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**, el cumplimiento de la publicación del texto íntegro del mismo, en el Portal Web de la Entidad: www.munipuntanegra.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA NEGRA
ABOGADO ALEXANDER G. ABARCAYA
GERENTE MUNICIPAL

