

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL

DE ISLAY



RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL

Nº 126-2025-MPI/GM

"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nº 126-2025-MPI/A-GM

Mollendo, 04 de junio de 2025

VISTO:

Resolución de Gerencia de Administración Nº 383-20212-MPI/A-GGM-GA, emitida el **18 de noviembre de 2022**, el Gerente de Administración (hoy Jefe de la Oficina de Administración), dispuso en el Artículo Primero, declarar procedente la solicitud presentada por **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, mediante expediente Nº 12972-2022 y, en cumplimiento de la Ordenanza Municipal Nº 505-MPI, **Contrato de Arrendamiento Directo**, suscrito el **26 de diciembre de 2022**, entre el Gerente de Administración, quien actúa en representación de la Municipalidad Provincial de Islay y, la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, con el objeto de otorgar el arrendamiento del predio municipal denominado "Kiosko de madera Nº 1 (Primera Playa)" con un área de 15.00 m2, por un plazo de dos (2) años, que se computan desde el **1 de diciembre de 2022 hasta el 30 de noviembre de 2024**, **Primer Escrito del Expediente de Tramitación Externa Nº 0014266-2024**, de fecha **17 de octubre de 2024**, presentado por la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, el Especialista en Control Patrimonial mediante documento denominado **NOTIFICACIÓN Nº 109-2024** le comunica la improcedencia de su pedido de renovación del arrendamiento del del predio municipal denominado "Kiosko de madera Nº 1 (Primera Playa)" con un área de 15.00 m., **Escrito Nº 002** recaído en el **Expediente de Tramitación Externa Nº 0014266-2024**, del **29 de noviembre de 2024**, la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, interpone recurso de apelación contra la **NOTIFICACIÓN Nº 109-2024**, por cuestiones de puro derecho, manifestando que se habría contravenido las leyes y normas reglamentarias, no se actuó bajo el principio de legalidad y en consecuencia es nulo de pleno derecho, además de que la recurrida no se encuentra debidamente motivada, **Informe Nº 577-2024-MPI-A-GM-OA** del 3 de diciembre de 2024, el jefe de la Oficina de Administración eleva el Segundo Escrito que contiene el recurso administrativo impugnatorio de apelación instruido por la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, **Hoja de Coordinación Nº 218-2024-MPI/A-GM-OAJ**, se haga llegar el reporte de pagos por concepto de arrendamiento del Kiosko de Madera Nº 01 de la Primera Playa que efectuara la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, **Informe Nº 304-2024-MPI/A-GM-GA-UT**, del **4 de diciembre de 2025**, mediante el cual la jefe de la Unidad de Tesorería, informa sobre los pagos realizados por la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, para lo cual ha realizado un contraste entre el cronograma de pago previsto en la resolución que aprobó el arrendamiento y la fecha real de pago, conforme a los recibos de caja e Informe Legal Nº 273-2025-MPI/OAJ, de fecha 02 de junio de 2025, y;

CONSIDERANDOS:

El artículo 194º de la Constitución Política del Estado, modificado mediante ley No 28607 (Ley de Reforma constitucional), en concordancia con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia radicando dicha autonomía en la facultad de ejercer actos de gobierno administrativos y de administración.

El **Texto Único Ordenado de la Ley 27444 del Procedimiento Administrativo General** (en adelante T.U.O. de la LPAG) aprobado por **D.S. 004-2019-JUS**, en el numeral 1, artículo IV del Título Preliminar refiere que el procedimiento administrativo se



sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo: **Principio de legalidad**¹; **Principio del debido procedimiento**²; Principio de impulso de oficio; Principio de razonabilidad, Principio de imparcialidad; Principio de informalismo, Principio de presunción de veracidad, Principio de buena fe procedimental; Principio de celeridad; Principio de eficacia; **Principio de verdad material**³; Principio de participación; Principio de simplicidad; Principio de uniformidad; Principio de predictibilidad o de confianza legítima; Principio de privilegio de controles posteriores; Principio del ejercicio legítimo del poder; Principio de responsabilidad y Principio de acceso permanente.

Los actos administrativos entendidos como declaraciones unilaterales de voluntad, de juicio, de conocimiento o de deseo realizadas por la Administración del Estado en el ejercicio de una potestad pública, **tienen por objetivo natural producir efectos específicos respecto de las situaciones jurídicas de los particulares, para crear, modificar, constatar, dictaminar o extinguir relaciones jurídicas entre estos y la Administración**, materia que reviste el objeto mismo del acto administrativo.

Generalmente **desde el momento de la notificación o publicación, los actos administrativos son eficaces, esto es, están llamados a producir efectos jurídicos – positivos o negativos – sobre las situaciones jurídicas del destinatario, incorporando dichos efectos en su patrimonio**, deviniendo en intangibles e inmodificables para la Administración Pública, al quedar amparados bajo la garantía de derecho de propiedad, salvo que la Administración pueda despojar dichos derechos por medio de la potestad expropiatoria por utilidad pública o interés nacional con la debida indemnización del daño patrimonial efectivamente causado. De este modo, los actos administrativos desde el momento de su notificación o publicación adquieren una cierta estabilidad que limita o restringe las potestades de revisión de la Administración del Estado.

Para el caso en revisión, tenemos que en atención a la solicitud de renovación del contrato de arrendamiento directa presentada mediante F.U.T. de fecha 17 de octubre de 2024, que obra en el Expediente Externo N° 14266-2024, la Municipalidad Provincial de Ilay por intermedio del Especialista en Control Patrimonial le ha brindado respuesta a su solicitud, indicándosele la improcedencia de su pedido y que de conformidad con el numeral 9.6 de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI proceda con la devolución del predio, una vez que se suscite el vencimiento del plazo contractual.

Respecto a los requisitos de **validez** del acto administrativo, el artículo 3° del TUO de la LPAG, indica que éstos son: **Competencia, Objeto o Contenido, Finalidad Pública, Motivación y Procedimiento Regular.**

En lo que refiere a la validez del acto administrativo, el artículo 8° del TUO de la LPAG establece que **es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico.**

El artículo 10° del TUO de la LPAG, dispone que, son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. **La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.**
2. **El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.**

Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General

¹ Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

² Principio del debido procedimiento. - Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

³ Principio de verdad material. - En el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas. En el caso de procedimientos trilaterales la autoridad administrativa estará facultada a verificar por todos los medios disponibles la verdad de los hechos que le son propuestos por las partes, sin que ello signifique una sustitución del deber probatorio que corresponde a estas. Sin embargo, la autoridad administrativa estará obligada a ejercer dicha facultad cuando su pronunciamiento pudiera involucrar también al interés público.

3. Los actos, expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

La nulidad debe ser entendida como una sanción que priva al acto de la atribución de poder producir sus efectos normales, propios de un acto legal y legítimo. El Tratadista y Jurista Lohmann sobre la característica de la nulidad señala: "La nulidad es una sanción legal, sanción de naturaleza coercitiva y cuya interpretación debe ser, preferentemente, ceñida estrictamente a lo dispuesto en la norma legal. Por lo tanto, no debe haber lugar a otra nulidad que la taxativamente señalada en el ordenamiento positivo...". **La nulidad absoluta de pleno derecho, o nulidad ipso jure, se da cuando el acto administrativo adolece de cualquiera de sus requisitos esenciales o requisitos de validez:** autoridad competente, objeto o contenido legal, finalidad pública, motivación adecuada y procedimiento regular previsto por la ley, **y además haber incurrido en cualquiera de los supuestos que están establecidos en el artículo 10° del TUO de la LPAG.**

En el numeral 120.1 del artículo 120° del T.U.O. de la LPAG se regula la facultad de contradicción administrativa, estableciendo que **frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, a fin de que sea revocado, modificado, anulado o suspendidos sus efectos.** De manera concordada, el numeral 217.1 del artículo 217° del T.U.O. de la LPAG, dispone que conforme a lo señalado en el artículo 120, frente a un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos (reconsideración y apelación) señalados en el artículo 218°, iniciándose el correspondiente procedimiento recursivo.

En ese entender tenemos que, el **artículo 218° del T.U.O. de la LPAG**, establece que el término para la interposición de los recursos administrativos es de quince (15) días perentorios. Así mismo, el **artículo 220° del T.U.O. de la LPAG** dispone que el **recurso de apelación** se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Como fuera mencionado en los antecedentes, la **NOTIFICACIÓN N° 109-2024**, en lo sucesivo, **EL ACTO IMPUGNADO**, que es materia del caso fue notificada el 27 de noviembre de 2024. De acuerdo a lo que establece el **Numeral 144.1 artículo 144° del T.U.O. de la LPAG**, el plazo expresado en días es contado a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación o la publicación del acto, salvo que éste señale una fecha posterior, o que sea necesario efectuar publicaciones sucesivas, en cuyo caso el cómputo es iniciado a partir de la última. En ese sentido, la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES** tenía como máximo, hasta el 18 de diciembre de 2024, con el fin de interponer el recurso impugnativo de apelación.

En el presente caso, la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES** ha interpuesto el Recurso Administrativo de Apelación el 29 de noviembre de 2024, por lo que ha interpuesto el Recurso de Apelación dentro del plazo previsto y, en consecuencia, se ha cumplido el requisito contemplado en el artículo 218° del T.U.O. de la LPAG.

En consecuencia, corresponde admitir y dar trámite al Recurso de Apelación interpuesto por la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, al haberse cumplido los requisitos de admisibilidad contenidos en las citadas disposiciones.

En el presente caso, la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, en lo sucesivo, **LA IMPUGNANTE**, solicita se revoque la decisión de improcedencia de renovación del contrato de arrendamiento directo, fundando su pedido por las siguientes consideraciones:

Al amparo del artículo 176° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Ordenanza Municipal N° 505-MPI, ha solicitado la renovación del contrato de



arrendamiento; donde sin embargo se le ha dado respuesta indicándosele que no procede su solicitud y de manera sesgada y parcializada se cita lo regulado por el numeral 9.16 de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI.

El numeral 9.16 ampara el derecho de solicitar renovación, lo cual la impugnante ha realizado y que en consecuencia no procedería aún la devolución sino la renovación del contrato; siendo que la administración está contraviniendo la normatividad en mención, ello al negarle la solicitud de renovación, pese a encontrarse regulado.

En la resolución materia de apelación no se ha motivado cuáles son las razones de hecho y derecho que fundamentan la denegatoria y cómo los hechos se adecuan a la norma jurídica para que la decisión sea adoptada conforme a derecho. No se ha tomado en cuenta el D.S N° 008-2021-VIVIENDA y la Ordenanza Municipal N° 505-MPI, siendo que la decisión de no renovar el plazo del contrato resulta siendo arbitraria y a voluntad del quien emitió sin sustento legal.

El artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos, la misma que concordada con el artículo 40° de la citada ley señala que *"Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa"*.

En ese entendido, tenemos que el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Islay ha dado la norma municipal de máxima jerarquía, denominada **Ordenanza Municipal N° 505-MPI "Ordenanza Municipal que aprueba el Reglamento que regula el arrendamiento directo de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Islay"** publicada en el diario La República el 24 de agosto del 2022; esta tiene por finalidad regular el procedimiento de arrendamiento directo sobre bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Islay, lo cual permitirá garantizar el correcto desarrollo del procedimiento y en consecuencia contribuir a la transparencia y la mejora de la gestión pública.

Asimismo, es preciso señalar que el citado cuerpo normativo municipal prevé que el Especialista de Control Patrimonial, el jefe de Logística y Control Patrimonial y el Jefe de la Oficina de Administración, **son responsables de velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento** en lo que les corresponda.

En ese sentido nos remitiremos a lo que reglamenta la **Ordenanza Municipal N° 505-MPI "Ordenanza Municipal que aprueba el Reglamento que regula el arrendamiento directo de inmuebles de propiedad de la Municipalidad Provincial de Islay"**, en lo que respecta al pago de la contraprestación, suscripción del contrato de Arrendamiento Directo y renovación, que en su MECANICA OPERATIVA expone lo siguiente:

IX. MECÁNICA OPERATIVA

9.8. Pago de la contraprestación

El pago de la contraprestación se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. *La renta puede ser cancelada en una sola 3nada o con periodicidad mensual, trimestral o anual; el número de cuotas es establecido por la entidad que aprueba el arrendamiento, en la respectiva resolución.*
- b. *Cuando se establezca el pago en cuotas, el valor de estas se obtiene dividiendo el valor total del arrendamiento entre el número de cuotas aprobadas.*
- c. *El pago de la única armada o primera cuota, según corresponda, se efectúa dentro del plazo máximo de diez (10) días luego de notificada la resolución que aprueba el arrendamiento directo.*
- d. *En dicho plazo, el administrado presenta el depósito en cuenta a nombre de la entidad en calidad de garantía de fiel cumplimiento.*
- e. **El pago de la contraprestación se efectúa según el cronograma y número de cuotas que señale la resolución y/o el contrato.**



- f. La forma de pago de la contraprestación se determina en función al monto de la contraprestación, al tipo de actividad que se desarrolle y a la idoneidad de su cobranza.
- g. El monto del arrendamiento de los locales municipales es el consignado en el TUSNE vigente de la Municipalidad Provincial de Islay, siempre y cuando la tasación se encuentre vigente (8 meses), en caso la tasación hubiese vencido deberá efectuarse una nueva tasación o actualización.
- h. El monto del arrendamiento se actualizará conforme a las actualizaciones en la tasación de los locales, reajustándose automáticamente el monto a pagar por el arrendatario.

9.11. Suscripción del contrato

Luego de cancelada la única armada o primera cuota, según corresponda, dentro del plazo establecido, así como depositada la Garantía de Fiel Cumplimiento la Oficina de Asesoría Jurídica elabora el contrato correspondiente para su suscripción por las partes en un plazo máximo de treinta (30) días, computados desde la notificación de la resolución al contratante. El contrato es suscrito por el Gerente de Administración. En el contrato se incluyen las obligaciones adicionales no previstas en la resolución, que faciliten la mejor ejecución de aquel, debiendo contener como mínimo lo siguiente:

- a) Datos que identifiquen el predio.
- b) Atribuciones y obligaciones de las partes.
- c) Plazo del arrendamiento.
- d) Renta sin incluir los impuestos de ley.
- e) Indicación de que el pago de arbitrios municipales y los servicios se encuentran a cargo del arrendatario.
- f) La reserva de áreas o usos a favor de la entidad arrendadora, cuando corresponda.
- g) La garantía de fiel cumplimiento.
- h) El establecimiento de penalidades.
- i) Cláusula resolutoria expresa ante el incumplimiento de pago o de otras obligaciones establecidas. (Cláusula de Allanamiento Anticipado).
- j) Cláusula de Reajuste Automático del monto a pagar, conforme a la actualización de la tasación del predio arrendado.
- k) Obligación de mantener los locales abiertos al público durante todo el año, no pudiendo mantenerlos cerrados por más de tres días calendarios.
- l) Otras disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil o que, en el marco de la autonomía contractual, garanticen los intereses del Estado.

9.13. Renovación del arrendamiento

La solicitud para la renovación del arrendamiento se presenta ante la Entidad, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento y debe ser aprobado mediante Resolución del Gerente de Administración.

A través de la **Resolución de Gerencia de Administración N° 383-20212-MPI/A-GGM-GA**, emitida el **18 de noviembre de 2022**, el Gerente de Administración (hoy Jefe de la Oficina de Administración), dispuso en el Artículo Primero, declarar procedente la solicitud presentada por **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, mediante expediente N° 12972-2022 y, en cumplimiento de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI. **En el Artículo Segundo, se dispuso la aprobación del cronograma de pagos del alquiler por el plazo de dos años** y dispone que la Municipalidad se reserva el derecho de cobrar por adelantado las cuotas por concepto de arrendamiento. Finalmente, en el Artículo Tercero se dispuso que la Oficina de Asesoría Jurídica elabore el contrato.

En ese sentido, con **Contrato de Arrendamiento Directo**, suscrito el **26 de diciembre de 2022**, entre el Gerente de Administración, quien actúa en representación de la Municipalidad Provincial de Islay y, la señora **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**, con el objeto de otorgar el arrendamiento del predio municipal denominado "Kiosko de madera N° 1 (Primera Playa)" con un área de 15.00 m², por un plazo de dos (2) años, que se computan desde el **1 de diciembre de 2022 hasta el 30 de noviembre de 2024**.



El artículo 6° del T.U.O. de la LPAG señala que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

“Artículo 6°.- Motivación del acto administrativo

- 6.1 La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.
- 6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.
- 6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.
- 6.4 No precisan motivación los siguientes actos:
 - 6.4.1 Las decisiones de mero trámite que impulsan el procedimiento.
 - 6.4.2 Cuando la autoridad estima procedente lo pedido por el administrado y el acto administrativo no perjudica derechos de terceros.
 - 6.4.3 Cuando la autoridad produce gran cantidad de actos administrativos sustancialmente iguales, bastando la motivación única”.

En esta línea, acerca del derecho a la motivación de las decisiones de la administración, el Tribunal Constitucional en la Sentencia recaída en el Expediente N° 0091-2005-PA/TC, Fundamento Noveno, ha señalado, en términos exactos, lo siguiente:

“Cabe acotar que la Constitución no establece una determinada extensión de la motivación, por lo que su contenido esencial se respeta siempre que exista fundamentación, congruencia entre lo pedido y lo resuelto y, por sí misma, exprese una suficiente justificación de la decisión adoptada, aun si esta es breve o concisa o se presenta el supuesto de motivación por remisión. La motivación de la actuación administrativa, es decir, la fundamentación con los razonamientos en que se apoya, es una exigencia ineludible para todo tipo de actos administrativos, imponiéndose las mismas razones para exigirla tanto respecto de actos emanados de una potestad reglada como discrecional. El tema de la motivación del acto administrativo es una cuestión clave en el ordenamiento jurídico-administrativo, y es objeto central de control integral por el juez constitucional de la actividad administrativa y la consiguiente supresión de los ámbitos de inmunidad jurisdiccional. Constituye una exigencia o condición impuesta para la vigencia efectiva del principio de legalidad, presupuesto ineludible de todo Estado de derecho. A ello, se debe añadir la estrecha vinculación que existe entre la actividad administrativa y los derechos de las personas. Es indiscutible que la exigencia de motivación suficiente de sus actos es una garantía de razonabilidad y no arbitrariedad de la decisión administrativa. En esa medida, este Tribunal debe enfatizar que la falta de motivación o su insuficiencia constituye una arbitrariedad e ilegalidad, en la medida en que es una condición impuesta por la Ley N° 27444. Así, la falta de fundamento racional suficiente de una actuación administrativa es por sí sola contraria a las garantías del debido procedimiento administrativo”.

En lo referente a lo argumentado por LA IMPUGNANTE, en lo que concierne a que son títulos habilitantes, el artículo 176° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y los numerales 9.1 y 9.13 de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI, por los cuales la administración debe concederle su pedido de RENOVACIÓN; al respecto, colegimos un entendimiento parcial de la parte impugnante en torno de lo previsto en la Ordenanza Municipal en mención, dado que esos numerales señalan la posibilidad de poder requerir la renovación del arrendamiento, más no indican en ningún extremo de que presentada la solicitud y no existir pronunciamiento expreso, se da por entendida una renovación automática, además de ello, que la renovación conlleva a que el arrendador (municipalidad) evalúe el comportamiento del



arrendatario durante todo el plazo contractual, a fin de determinar si prospera o no, el pedido de renovación.

Bajo esa premisa, los extremos 6, 7 y 8, expuestos en los Fundamentos de Hecho del Escrito de fecha 29 de noviembre de 2024, deben ser desestimadas.

LA IMPUGNANTE, es su escrito de apelación manifiesta la carencia de una **debida motivación** del **ACTO IMPUGNADO**, al respecto, de la verificación del contenido la recurrida, tenemos que efectivamente solamente se ha hecho mención del numeral 9.16 de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI, siendo que dicho precepto legal no guardaría congruencia entre lo pedido (renovación del arrendamiento del Kiosko de Madera N° 01) y lo resuelto (no procede la renovación), por lo que efectivamente existe una carencia de justificación suficiente de la decisión de no renovar el contrato de arrendamiento directo suscrito el 26 de diciembre de 2022.

En suma, es evidente la concurrencia del vicio de nulidad previsto en el **artículo 10° del TUO de la LPAG**, dispone que, son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho (absoluta): **"El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez"**, siendo el requisito de validez "MOTIVACIÓN", el que ha sido omitido.

Teniendo en cuenta la falta de motivación para denegar su solicitud de **RENOVACIÓN** que conlleva a la **NULIDAD** del **ACTO IMPUGNADO** y teniendo en consideración que la instancia superior (Gerencia Municipal) de manera simultánea puede emitir un pronunciamiento respecto al asunto que fue apelado, a continuación esbozaremos el sustento del por qué debería declararse **IMPROCEDENTE** la solicitud de **RENOVACIÓN** del **Contrato de Arrendamiento Directo**, suscrito el **26 de diciembre de 2022**, cuyo objeto fue el otorgar en arrendamiento el predio municipal denominado "Kiosko de madera N° 1 (Primera Playa)" con un área de 15.00 m2, por un plazo de dos (2) años, que se computaron desde el **1 de diciembre de 2022 hasta el 30 de noviembre de 2024**.

En la cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento Directo, se ha establecido las obligaciones de la arrendataria, hoy LA IMPUGNANTE, siendo preciso mencionar el numeral 5.8 que señala la siguiente obligación: **"A respetar y cumplir estrictamente las Ordenanzas, Directivas y Reglamentos que emita la MUNICIPALIDAD, relacionadas al local arrendado y en general"**.

Por otro lado, en la cláusula séptima del referido contrato, en el numeral 7.5 se ha establecido como causal de resolución contractual lo siguiente **"POR NO PAGAR EL ALQUILER MENSUAL POR 2 MESES"**.

En ese sentido, tenemos que de conformidad con el inciso e) del numeral 9.8 del apartado IX MECANICA OPERATIVA de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI, se ha preceptuado establecido lo siguiente: **"El pago de la contraprestación se efectúa según el cronograma y número de cuotas que señale la resolución y/o el contrato."**

Por lo cual, de conformidad con el **artículo segundo** de la **Resolución de Gerencia de Administración N° 383-20212-MPI/A-GGM-GA**, emitida el **18 de noviembre de 2022**, **se dispuso la aprobación del cronograma de pagos del alquiler por el plazo de dos años** y en el mismo se señala las fechas de **pago de las rentas**; siendo que conforme al reporte dado mediante **Informe N° 304-2024-MPI/A-GM-GA-UT**, por la Jefa de la Unidad de Tesorería, se tiene que la quinta, sexta, séptima cuota, fueron abonadas el 20 de junio de 2023, siendo que dichas cuotas correspondían a los meses de renta de abril, mayo y junio de 2023, por lo que denotamos pagos atrasados y **CONFIGURANDOSE UN INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA IMPUGNANTE**. De igual manera, las cuotas: décimo quinta, décimo sexta, décimo séptima octava, que corresponden a la renta de los meses de febrero, marzo, abril y mayo de 2024, fueron canceladas de manera conjunta el 28 de mayo de 2024, configurándose nuevamente un incumplimiento de pago oportuno conforme a lo estipulado en el cronograma. Finalmente, en la solicitud de **RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DIRECTO**, que fuera accionada por LA IMPUGNANTE mediante su Escrito de fecha 17 de octubre de 2024, ha presentado copia de su documento de identidad, declaración jurada y **copia de recibos de pago de fecha cierta (16/10/2024) por concepto de pago de las**



cuotas número 20, 21, 22, 23 y 24, correspondientes a las rentas de los meses de julio, agosto, setiembre, octubre y noviembre de 2024.

Como podemos ver, durante la ejecución contractual, LA IMPUGNANTE no ha cumplido oportunamente con su obligación de pago anticipado de la renta mensual, pese a tener conocimiento del cronograma de pagos, dado que, para suscribir el contrato, se le ha notificado la **Resolución de Gerencia de Administración N° 383-20212-MPI/A-GGM-GA**, emitida el **18 de noviembre de 2022**.

La municipalidad provincial de Islay, tenía expedito el derecho de hacer valer la causal de resolución contractual "**POR NO PAGAR EL ALQUILER MENSUAL POR 2 MESES**"; sin embargo, no lo accionó y permitió que siguiera vigente el contrato del 26 de diciembre de 2022.

Ahora bien, hacemos la siguiente pregunta ¿Resulta factible que el arrendador continúe renovando el contrato por dos años a un arrendatario que no cumple cabal y puntualmente sus pagos de la renta?, la respuesta es simple y sencilla, es un NO rotundo, puesto que, para evaluar la posibilidad de renovación, no solo es ceñirse a que la norma (art. 176° del DS 008-2021-VIVIENDA o numeral 9.13 de la Ordenanza Municipal N° 505-MPI) señale "podrá renovarse por dos años adicionales", sino que también se evalúa el comportamiento del arrendatario durante la ejecución contractual.

Bajo las premisas anteriormente esbozadas, consideramos que la señora PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES, conoce bien su comportamiento durante la duración del plazo de ejecución contractual y, si bien a pagado las cuotas de rentas con el fin de poder acceder a la renovación, ello no quita el hecho de que en REITERADAS OPORTUNIDADES y sin mediar justificación alguna que haya sido comunicada a la OFICINA DE ADMINISTRACIÓN o al ESPECIALISTA EN CONTROL PATRIMONIAL, no ha precisado el por qué se ha retrasado con el pago de las cuotas y sumado a ello, la entidad no le ha efectuado el cobro de intereses moratorios; es por todo ello que consideramos que debe declararse IMPROCEDENTE la renovación por dos años y si la OFICINA DE ADMINISTRACIÓN considera darle tramitación a un nuevo contrato, deberá tener en cuenta su comportamiento durante la relación contractual del 1 de diciembre de 2022 al 30 de noviembre de 2024.

Conforme a lo dispuesto en el inciso 6), del artículo 20°, concordante con lo dispuesto en el artículo 43° de la Ley N° 27972, prescriben como una de las atribuciones del alcalde la de dictar Resoluciones de Alcaldía y por la cuales aprueba y resuelve, los asuntos de carácter administrativo; sin embargo, también el artículo 74° de la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General" le permite desconcentrar competencias en los órganos jerárquicamente dependientes de dicha Alcaldía. Es por ello que, mediante **Resolución de Alcaldía N° 108-2024-MPI**, del 16 de agosto de 2024 y publicada en el diario Oficial El Peruano el 12 de octubre de 2024, se resuelve Delegar funciones administrativas de la Alcaldía en la Gerencia Municipal, siendo una de ellas: "**a) Resolver en última instancia administrativa los asuntos resueltos por las demás Gerencias; declarar la nulidad y/o lesividad de los actos administrativos emitidos por la Municipalidad y dar por agotada la vía administrativa, según corresponda**".

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR FUNDADO EN PARTE el recurso administrativo de apelación interpuesto mediante **Segundo Escrito del Expediente Externo N° 14266-2024** por **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES**; en consecuencia, **NULA** la **NOTIFICACIÓN N° 109-2024**, notificada el 27 de noviembre de 2024; por haberse omitido el requisito de validez **MOTIVACIÓN** previsto en el artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – **Ley del Procedimiento Administrativo General** y por los fundamentos que se esbozan en la parte considerativa de la presente resolución gerencial.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR, la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de renovación del Contrato de Arrendamiento Directo, suscrito el 26 de diciembre de 2022, cuyo objeto fue el otorgar en arrendamiento directo el predio municipal denominado "Kiosko de madera N° 1 (Primera Playa)", petición promovida por **PATRICIA SOFIA GONZALES FLORES** mediante **Primer Escrito**



del Expediente Externo N° 14266-2024, por los fundamentos que se esgrimen en la parte considerativa de la presente resolución gerencial.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución Gerencial a la Oficina de Administración, al Especialista en Control Patrimonial y a la parte interesada en los domicilios consignado en el exordio del Escrito de fecha 29 de noviembre de 2024, siendo estos:

- **GONZALES FLORES PATRICIA SOFIA**, identificada con DNI N° 30856089, con domicilio en calle Maldonado N° 544 – Centro Poblado Mollendo, distrito de Mollendo, provincia de Islay – Arequipa y con domicilio procesal en calle Puno N° 349 (Primer Piso) – Centro Poblado Mollendo, distrito de Mollendo, provincia de Islay – Arequipa

ARTÍCULO CUARTO: DEVOLVER los actuados originales a la Oficina de Administración, para el cumplimiento de la presente en lo que le compete y su custodia.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR a la Unidad de Tecnología de la Información la publicación de la presente Resolución en la Página Web de la Municipalidad Provincial de Islay.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ISLAY
CPC Juan Luis Calmet Velasquez
GERENTE MUNICIPAL (e)

