



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

ACUERDO DE CONCEJO N° 100 - 2015

La Molina, 14 OCT 2015

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen Conjunto N° 16-2015, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico y la Comisión de Asuntos Jurídicos, sobre Extinción de la cesión en uso otorgada al Rotary Club La Molina Vieja, del predio municipal ubicado en el Lote 2 Manzana J de la Urbanización Santa Raquel I Etapa Zona Este - Sector B; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley 30305, establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, el Artículo N° 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo referida a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresa la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional;

Que, según lo dispuesto por el numeral II-VI-3.5 del Reglamento Nacional de Construcciones aprobado por Decreto Supremo N° 063-70 (vigente al aprobarse la habilitación urbana), "*Todas las habilitaciones para uso de vivienda de tipo convencional deben efectuar aportes en áreas de terreno para los siguientes fines específicos: (...) b) Para Servicios Públicos complementarios (...)*", precisando el numeral II-VI-3.7 El aporte para Servicios Públicos Complementarios será entregado en terreno útil. (...) *El destinado a otros fines será entregado al Concejo Distrital en cuya jurisdicción se encuentra la habilitación. Los Concejos Municipales receptores destinarán estos terrenos, bajo responsabilidad exclusivamente para fines de servicios públicos complementarios.*", los cuales de conformidad con el literal a) del Artículo II-II-1 de la norma antes citada, se definen como aquellos "*(...) servicios para atender las necesidades educativas, de salubridad, comerciales, de comunicaciones, financieras, de seguridad interior, de energía, religiosas, recreacionales y sociales.*", siendo asimismo de propiedad municipal, conforme lo define el Artículo 56° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, de los actuados se advierte que el predio ubicado en el Lote 2 Manzana J de la Urbanización Santa Raquel Primera Etapa fue transferido a favor de la Municipalidad de La Molina en calidad de APOORTE REGLAMENTARIO PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS como parte del proceso de habilitación de la Urbanización Santa Raquel Primera Etapa, cuyas obras se recepcionaron mediante Resolución N° 142-92-MLM/SMLDU/DMDU, inscribiéndose la titularidad municipal en la Ficha N° 1720374 que continúa en la Partida Electrónica N° 49026466 del Registro de Predios de Lima, en tal sentido y de conformidad con las normas detalladas en el párrafo anterior, dicho predio municipal debía ser destinado a servicios públicos entre los cuales se podían incluir las necesidades sociales del Distrito;

Que, al tratarse de un predio destinado a Aporte a Otros Fines, resultaba de aplicación el numeral II-VI-3.8 del Reglamento Nacional de Construcciones antes señalado, que indicaba "*Para el cumplimiento de lo señalado en la última parte del numeral II-VI-3.7 los Concejos Municipales podrán llevar a cabo directamente las obras de edificación o afectar para los fines establecidos, según el procedimiento señalado en el numeral II-VI-4.1, el uso de los terrenos a favor de otros Organismos Públicos o de Instituciones privadas sin fines de lucro. En todos los casos la decisión será tomada por el Concejo en sesión pública.*", dispositivo legal que además fue recogido por el Decreto Supremo N° 004-85-VC que aprueba el Reglamento de Adjudicación de Terrenos Fiscales para Fines Urbanos en aplicación de la Ley Orgánica de Municipalidades (de la época), en cuyo artículo 21° señalaba "*Los aportes que en cumplimiento del Reglamento Nacional de Construcciones se efectúan en las habilitaciones urbanas para servicios públicos complementarios serán transferidos directamente al Ministerio de Educación y a las Municipalidades Distritales en los porcentajes correspondientes. Las Municipalidades Distritales, podrán a su vez afectar en uso dichos aportes a favor de las entidades sin fines de lucro que garanticen el cumplimiento de los fines señalados en el mencionado Reglamento Nacional de Construcciones, dando preferencia a los Organismos del Sector Público Nacional, previo*





informe favorable del Ministerio de Vivienda y Construcción". Asimismo, el Artículo 89° de la Ley N° 23853 -Ley Orgánica de Municipalidades- (vigente a la fecha de la cesión en uso), que señalaba "Las Municipalidades pueden donar a los Poderes del Estado o a otros organismos del Sector Público, bienes inmuebles de su propiedad, o cederlos en uso a favor de personas jurídicas del Sector Privado sin fines de lucro a condición de que sean destinados exclusivamente a la realización de obras o servicio de interés o necesidad social. En caso de incumplimiento parcial o total de la finalidad que motivo la donación o cesión, el inmueble revierte al dominio municipal.";

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 039-97, de fecha 12 de Junio de 1997, el Concejo Distrital de La Molina aprobó la cesión en uso del predio referido, a favor del Rotary Club "La Molina Vieja" por el plazo de 30 años renovables, para la construcción de una Casa de Descanso para Adultos Mayores, estableciendo un plazo de 02 años para dar inicio a la ejecución de la obra proyectada, en caso de incumplimiento, el predio revertiría al dominio municipal; siendo por tanto un predio municipal cedido en uso para la continuación de la finalidad pública, en el presente caso de beneficio para un sector de la población molinense, específicamente de los Adultos Mayores;

Que, en ese contexto, al tratarse de un predio cedido en uso a favor de un tercero, resulta de aplicación la Ordenanza N° 176-2009-MDLM Ordenanza Reglamentaria de las cesiones en uso de inmuebles de propiedad municipal, la cual norma el procedimiento para ceder en uso inmuebles de propiedad municipal a favor de entidades del Sector Público o de personas jurídicas del Sector Privado sin fines de lucro, disponiendo en su Artículo 22° que "La Gerencia de Desarrollo Urbano supervisará el cumplimiento de las obligaciones de la entidad beneficiaria respecto al proceso constructivo del proyecto y de la declaratoria de fábrica, y la Gerencia de Administración será la encargada de fiscalizar el cumplimiento de las demás condiciones de la cesión en uso.";

Que, la Subgerencia de Logística y Servicios Generales, en su calidad de órgano encargado de los bienes de la municipalidad, inició una evaluación preliminar al predio en cuestión, advirtiendo en su Informe N° 248-2015-MDLM-GAF-SGLSG, que "conforme se podrá apreciar de las fotografías tomadas en una visita por personal del área de Control Patrimonial habría indicios de que la construcción existente no estaría siendo destinada a los fines para los cuales ha sido cedido."; sin embargo, resultaba necesario que las unidades orgánicas competentes se pronuncien en cuanto a la situación física del predio cedido en uso, máxime si el mismo Artículo 22° de la referida ordenanza disponía la intervención de la Gerencia de Desarrollo Urbano (hoy Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico) y la Gerencia de Administración (hoy Gerencia de Administración y Finanzas);

Que, es preciso mencionar las obligaciones que el Rotary Club La Molina Vieja como beneficiaria de la cesión en uso, debía cumplir, las cuales se encuentran detalladas en el Artículo 18° de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM que señala "La entidad beneficiaria está obligada a: a) Iniciar las obras dentro del plazo de 180 días calendario contado desde la entrega del terreno; b) Concluir con la edificación del proyecto y/o la puesta en uso, dentro del plazo de dos años contados desde la entrega del terreno; c) Cumplir con la finalidad de la cesión en uso; d) Conservar diligentemente el bien afectado, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento y pago de arbitrios del bien cedido en uso; e) Devolver el bien con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, al culminar la cesión en uso por cualquier causal; f) Efectuar la declaratoria de la fábrica de las obras que haya ejecutado sobre el bien cedido en uso, estando autorizada para suscribir los documentos públicos o privados que fueran necesarios para el efecto; g) Presentar a la municipalidad, en forma semestral y al culminar la ejecución del proyecto, informes de su gestión y de los logros y/o avances del proyecto. Asimismo la Municipalidad podrá imponer obligaciones especiales según las características del bien cedido y la finalidad que cumpla la entidad beneficiaria.";

Que, así tenemos que, respecto las obligaciones previstas en los literales a), b), f) y g) del Artículo 18° de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM, la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas mediante Informe N° 280-2015-MDLM-GDUE-SGOPHU señala que de la evaluación efectuada "no obra documentación alguna con la cual se acredite que el Rotary Club La Molina Vieja haya iniciado algún trámite de solicitud de LICENCIA DE EDIFICACION. (...) Por lo expuesto, al no haberse solicitado ninguna licencia y no haber emitido autorización alguna para las construcciones parciales que se han ejecutado en el predio, éstas se consideran construcciones sin Licencia. (...) En consecuencia no se podría evaluar un proceso constructivo conforme lo requiere la Ordenanza N° 176-2009-MDLM en su Artículo 22°", en mérito a lo cual la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico mediante Memorando N° 839-2015-MDLM-GDUE concluye que, "(...) la beneficiaria Rotary Club La Molina ha incumplido con las obligaciones previstas en los literales a), b), f)





y g) del Artículo 18º de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM (...)", las cuales se encuentran referidas al proceso constructivo del proyecto para el cual se cedió en uso el predio en cuestión, entendiéndose que si la edificación existente no tenía licencia de construcción, es claro concluir que por consiguiente las demás obligaciones afines no habrían sido cumplidas;

Que, en cuanto al literal d) del Artículo 18º de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM que dispone "La entidad beneficiaria está obligada a: Conservar diligentemente el bien afectado, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento y pago de arbitrios del bien cedido en uso.", la Subgerencia de Recaudación y Fiscalización Tributaria, en atención a lo requerido por la Subgerencia de Logística y Servicios Generales, hace de conocimiento mediante Memorandum N° 672-2015/MDLM/GAT/SGRFT que "el predio no se encuentra registrado por el Rotary Club La Molina Vieja por lo tanto no ha cumplido con el pago de los arbitrios municipales.";

Que, asimismo, en cuanto a las obligaciones previstas por los literales c) y f) del Artículo 18º de la Ordenanza N° 176-MDLM las cuales se encuentran referidas a "Cumplir con la finalidad de la cesión en uso" y "Efectuar al declaratoria de fábrica de las obras que haya ejecutado sobre el bien cedido en uso estando autorizada para suscribir los documentos públicos o privados que fueran necesarios para el efecto", respectivamente. la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones y Fiscalización Administrativa en mérito al Informe N° 274-2015-MDLM-GDUE-SGGRDITSEFA, señaló que "De la inspección realizada y de la información proporcionada por los vecinos colindantes y el guardián, la edificación existente está siendo utilizada para usos diversos como (Consultorio Dental, Consultorio Oftalmológico, Sala de Reuniones y Almacén) el resto del predio está siendo utilizado para cocheras, ninguno de los usos descritos se encuentra dentro del Acuerdo de Concejo N° 039-97 de fecha 12-06-1997, en el cual se aprueba la cesión de uso del predio a favor del Rotary Club La Molina Vieja para la construcción de una Casa de Descanso para adultos mayores." precisando en su Informe N° 438-2015-MDLM-GDUE-SGGRDITSEFA que "de la evaluación de la información recabada luego de las acciones de verificación técnica y administrativa del presente caso, las evidencias demuestran que la entidad beneficiaria ha incumplido las obligaciones antes citadas.";

Que, considerando el Artículo 10º del D.S N° 007-2008 que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que indica que "Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes: (...) g) Aprobar los actos de saneamiento, adquisición y administración de sus bienes organizando los expedientes sustentatorios correspondiente, procurando el mejor aprovechamiento económico y social de los mismos(...)", lo cual concuerda con lo estipulado en el Artículo 18º de la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales-, que señala "Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales(...)", resulta conveniente la evaluación respecto a si en el presente caso, se le estaría dando un aprovechamiento económico social al predio conforme lo requiriera el beneficiario Rotary Club La Molina Vieja, considerando que de acuerdo a los informes técnicos de las unidades orgánicas competentes, la beneficiaria habría incumplido las obligaciones previstas en el Artículo 18º de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM;

Que, sobre el particular, es necesario mencionar el Artículo 59º de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades que señala "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.", por lo que en el presente caso, tratándose de un predio cuya administración la tenía una entidad privada corresponde que sea el Concejo Distrital el que evalúe la modificación del estado de posesión del mismo;

Que, a través del Informe N° 251-2015-MDLM-GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que en mérito a la evaluación técnica llevada a cabo por parte de la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones y Fiscalización Administrativa mediante Informe N° 274-2015-MDLM-GDUE-SGGRDITSEFA e Informe N° 438-2015-MDLM-GDUE-SGGRDITSEFA, de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas mediante Informe N° 280-2015-MDLM-GDUE-SGOPHU, ambos ratificados por Memorando N° 839-2015-MDLM-GDUE de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico y en mérito a la opinión de la Subgerencia de Logística y Servicios Generales mediante Informe N° 814-2015-MDLM-GAF-SGLSG, así como de la Gerencia de Administración y Finanzas emitida mediante Memorando N° 478-2015-





MDLM-GAF, resulta sustentada técnica y legalmente viable la extinción de la cesión en uso otorgada por la Municipalidad de La Molina a favor del Rotary Club La Molina Vieja, del predio municipal ubicado en el Lote 2 Manzana J de la Urbanización Santa Raquel I Etapa Zona Este - Sector B, por haberse incumplido las obligaciones previstas en el Artículo 18° de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM, habiéndose incurrido por ende en las causales de extinción previstas por el Artículo 21° literales a), g), h) y k) de la citada norma municipal;

Que, mediante Memorando N° 584-2015-MDLM-GM, la Gerencia Municipal solicita se eleven los actuados al Concejo Municipal, a fin de ser puestos a su consideración;

Estando a lo expuesto, así como al Dictamen Conjunto N° 16-2015, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico y la Comisión de Asuntos Jurídicos, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal, por mayoría y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta;

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la reversión del predio municipal ubicado en el Lote 2 Manzana J de la Urbanización Santa Raquel I Etapa Zona Este - Sector B, otorgada en cesión en uso por la Municipalidad de La Molina a favor del Rotary Club La Molina Vieja, mediante Acuerdo de Concejo N° 039-97, por haber incumplido las obligaciones previstas en el Artículo 18° de la Ordenanza N° 176-2009-MDLM, incurriendo en las causales de extinción previstas en el Artículo 21° de la citada Ordenanza.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER se proceda conforme a la recomendación efectuada en el Informe N° 251-2015-MDLM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, derivando los actuados a la Gerencia de Administración y Finanzas a fin que realice las acciones correspondientes de conformidad con el punto N° 15 del rubro Análisis del citado informe.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Administración y Finanzas y a la Subgerencia de Logística y Servicios Generales, el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JOSÉ ALBERTO PANOS ORDÓÑEZ
Secretario General



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JUAN CARLOS ZUREK P.F.
ALCALDE