



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

ACUERDO DE CONCEJO N° 018 - 2017

La Molina, 22 FEB. 2017

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen Conjunto N° 03-2017, de la Comisión de Administración, Administración Tributaria, Presupuesto e Informática y la Comisión de Asuntos Jurídicos, referente a la propuesta de venta por Subasta Pública de los predios municipales ubicados en el Lote 2 de la Manzana D Sub Lote 5A de la Parcelación Semi Rustica El Sol de La Molina y de los Lotes 1 y 2 de la Manzana E de la Urbanización El Refugio I Etapa, distrito de La Molina; 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 provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe: *"Los gobiernos locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines."*

Que, el Artículo N° 41 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los acuerdos son decisiones que toma el Concejo referidas 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, mediante Resolución Subgerencial N° 000307-2003-MDLM-GDU, modificado con Resolución Subgerencial N° 311-2011-MDLM-GDUPC-SGOPHU, se aprobó la Habilitación Urbana Nueva de la Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina, destinándose el Lote 2 de la Manzana D Sub Lote 5A con un área de 318.80 m² como aporte para otros fines, el mismo que es independizado en la Partida Electrónica N° 11667745, habiéndose registrado en el asiento C00002 la titularidad a favor de la Municipalidad de La Molina, y la recepción parcial de las obras en el asiento B00003 de la partida registral respectiva;

Que, con Resolución Gerencial N° 000302-2003-MDLM-GDU, se aprobó la Recepción de obras de Habilitación Urbana Nueva de la I Etapa de la Urbanización "El Refugio", destinándose a aportes para otros fines, un área de 1,010.39 m² conformada por los Lotes 1 y 2 de la Manzana E, independizándose en la Partida Electrónica N° 11631490 el Lote 1 con un área de 497.82 m² y en la Partida Electrónica N° 11631491 el Lote 2 con un área de 512.57 m² como un aporte reglamentario a favor de la Municipalidad de La Molina, según consta en los asientos C00002 de ambas partidas registrales;

Que, mediante Ordenanzas N° 1959-2016-MML, N° 1960-2016-MML y N° 1961-2016-MML, el Concejo Metropolitano aprobó las desafectaciones de los Lotes 1 y 2 de la Manzana E de la I Etapa de la Urbanización El Refugio y del Lote 2 de la Manzana D Sub Lote 5A de la Parcelación Semi Rustica El Sol de La Molina, respectivamente, inscribiéndose dichos actos en las partidas registrales correspondientes;





Que, a través del Informe N° 086-2016-MDLM-GAF-SGL, la Subgerencia de Logística, propone elevar al Concejo Distrital la aprobación del proceso de subasta de los predios antes referidos remitiendo los actuados respectivos para la continuación del trámite, precisando que la tasación comercial fue elaborada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, de conformidad con el numeral II-VI-3.7 del Reglamento Nacional de Construcciones aprobado por Decreto Supremo N° 063-70, vigente a la fecha de recepción de obras de la Urbanización El Refugio, refiriéndose a los aportes que las habilitaciones deberían entregar, disponía que "(...) *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 Artículo 7° de la Ordenanza N° 836-MML señala, "(...) *serán considerados como bienes de uso público.(...)*", lo que además se complementa con el D.S N° 011-2006 que aprobó el Reglamento Nacional de Edificaciones, vigente a la fecha de recepción de obras de la Parcelación Semirústica El Sol de La Molina, en cuyo artículo 27° de la Norma GH 020 señala expresamente, "*Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios para educación y otros fines, en lotes regulares edificables. Estos aportes serán cedidos a título gratuito a la entidad beneficiaria que corresponda.(...)*";

Que, conforme lo dispuesto por el Artículo 3° de la Ordenanza N° 296-2000-MML, que regula el régimen de constitución y administración de los bienes de uso público en la provincia de Lima, "*los bienes destinados al uso público y a los servicios públicos locales ubicados dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima constituyen patrimonio municipal.*"; asimismo, el Artículo 4° de la referida norma indica que "*Los bienes de uso público local se clasifican de acuerdo a su finalidad pública y por la titularidad de su administración.*", siendo que, de acuerdo a su finalidad los bienes de uso público local se clasifican en: Bienes destinados al uso público y bienes de servicio público local, indicando el Artículo 5° literal a) de la citada Ordenanza que, "*los aportes reglamentarios establecidos en las habilitaciones urbanas respectivas*" son considerados como bienes destinados al uso público, en tal sentido los predios en cuestión al tratarse de aportes reglamentarios provenientes de Habilitaciones Urbanas, constituyen bienes de uso público local;

Que, la Ordenanza N° 296-MML en su Artículo 27° contempla la Desafectación como el procedimiento mediante el cual "*cesa el uso público de un bien sin que ello implique el cambio de titularidad de la propiedad del mismo*", precisándose en su Artículo 28° como causales de desafectación las detalladas a continuación: "*a. Como consecuencia de un cambio en la regulación de los mismos, mediante Ley; b. Por la pérdida de la naturaleza que justificó su inclusión en esa categoría de bienes; y, c. Como consecuencia de que en los Planes Urbanos o Estudios Urbanos Especiales se aprueben, mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima, proyectos de Reestructuración o de Adecuación Urbana o de Renovación Urbana que impliquen modificaciones en la estructura urbana existente.*";

Que, con Informe N° 086-2016-MDLM-GAF-SGL, la Subgerencia de Logística, señala que se ha cumplido con seguir dicho procedimiento de desafectación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, la misma que mediante Ordenanza Municipal aprobó la desafectación de los predios; en consecuencia, dichos predios actualmente tienen la condición de bienes de dominio privado, según lo dispuesto por el Artículo 2.2 del D.S N° 007-2008-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que refiriéndose a los bienes de dominio privado prescribe que son "*Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos*";

Que, el Artículo 923° del Código Civil Peruano aprobado por Decreto Legislativo N° 295, señala que, "*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.*", en tal sentido, al haber perdido los bienes desafectados la condición de bienes de uso público y con ello las restricciones que le seguían a tal condición,





entre ellas, la restricción de inalienabilidad, bien podrían ser transferidos, tal como lo precisa el Artículo 31° de la Ordenanza N° 296-MML cuando señala que "Las municipalidades titulares de los bienes desafectados, en estricto cumplimiento de las normas y procedimientos aplicables para los bienes municipales podrán transferirlos, en cualquiera de las modalidades previstas por la Ley, u otorgar derechos a terceros en base a los proyectos correspondientes";

Que, el literal b) del Artículo 2.3 del D.S N° 007-2008-VIVIENDA define los actos de disposición como "(...) aquellos que implican desplazamiento de dominio de los bienes estatales como: venta, permuta, transferencia de dominio fiduciario, transferencia de dominio en el Estado y constitución de derecho de superficie.", precisando el Artículo 74° de la referida norma que "Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa.(...)", lo cual además concuerda con el Artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, en cuyo segundo párrafo señala que, "(...) Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley. (...)". En ese contexto, es que en el presente caso, resulta factible legalmente la propuesta de venta de los predios referidos, toda vez que se tratan de predios de dominio privado estatal por cuanto siendo predios destinados primigeniamente a un uso público han sido desafectados de tal condición, encontrándose expeditos para su transferencia de dominio, únicamente mediante subasta pública;

Que, por otro lado, se advierte del Informe N° 086-2016-MDLM-GAF-SGL de la Subgerencia de Logística que, los predios sub materia "(...) se encuentran desocupados (sin construir), no desarrollan ninguna actividad y sus linderos se encuentran sin cercar (a excepción del predio del Jr. Cabo Blanco Mz. D, Lote 2, Sub Lote 5 A, Parcelación Semirústica - El Sol de la Molina), constituyendo áreas expuestas a ser tomadas y/o invadidas, como se dieron en diversos predios que fueron invadidos y que actualmente se encuentran en procesos judiciales.", por lo que, al no cumplir ninguna finalidad que beneficie a los vecinos, resulta de aplicación el Artículo 18° de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que dispone en su primer párrafo, "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.(...)". Asimismo señala que, mediante Decreto Supremo N° 230-2016-EF el Gobierno Nacional, autorizó una transferencia de partidas en el Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2016, del Pliego 036: Ministerio de Transportes y Comunicaciones a favor del Pliego 150114: Municipalidad Distrital de La Molina, para la ejecución de tres (03) proyectos de inversión pública de infraestructura vial, denominados "Mejoramiento de la infraestructura Vial para la transitabilidad de la Av. Melgarejo hasta el Jr. Madre Selva, en el Distrito de La Molina" (Codigo SNIP 192358), "Mejoramiento Vial de la Av. Melgarejo, tramo comprendido entre la Av. Universidad y la Calle Aruba" (Codigo SNIP 349723) y "Mejoramiento del Transito peatonal y vehicular en el Jr. Paseo de los Eucaliptos entre la Av. Separadora Industrial y la Av. Las Palmeras" (Codigo SNIP 253227);

Que, respecto a ello la Gerencia de Administración y Finanzas mediante Memorando N° 585-2016-MDLM-GAF señala que, "Siendo necesario contar con los recursos para dar inicio a la ejecución de las obras preliminares y al no contar la Municipalidad con la disponibilidad inmediata para atenderlos, se realizaron las gestiones ante el Banco Scotiabank para obtener dicho financiamiento mediante endeudamiento, ya que los ingresos previstos a obtener por la venta de predios mediante subasta pública se encuentran en proceso de implementación administrativa. La finalidad de continuar con el proceso de venta de predios (...) es la de obtener ingresos para destinarlos al pago inmediato del crédito (endeudamiento) obtenido del Banco Scotiabank, aminorando sustantivamente el monto de la deuda y los altos costos correspondientes a los intereses que generan."; para tal fin, resulta óptimo otorgar un mejor aprovechamiento de los predios, materia de la presente propuesta, lo cual finalmente redundará en beneficio de la población del distrito, más aún considerando que con Acuerdo de Concejo N° 111-2016 de fecha 30 de Noviembre de 2016, el Concejo Municipal tomó conocimiento de las facilidades crediticias otorgadas por el Banco Scotiabank;





Que, la Directiva N° 004-2016-MDLM - Procedimientos para la Venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado de libre disponibilidad de la Municipalidad Distrital de La Molina, aprobada mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 058-2016-GM, establece en su Artículo 5.1 que, es la Subgerencia de Logística y Servicios Generales (ahora Subgerencia de Logística), la unidad orgánica que previa identificación de los predios susceptibles de venta propone a la Gerencia de Administración y Finanzas la venta de los mismos, lo cual se advierte del Informe N° 086-2016-MDLM-GAF-SGL y demás informes complementarios, cumpliendo además con adjuntar el Anexo N° 1 sobre el Análisis Costo Beneficio del procedimiento de subasta, apreciándose del citado informe que de conformidad con el Artículo 5.2 de la citada Directiva, se ha cumplido con efectuar las tasaciones correspondientes por un organismo especializado, en el presente caso por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; así también en la parte de conclusión del formato de tasación comercial "Análisis de Costo-Beneficio para la Venta por Subasta Pública" precisa: "(...) del análisis costo-beneficio que se ha efectuado al predio referido, se puede apreciar que los gastos que implican subastar, se encuentran muy por debajo de lo que se obtendría al llevarse a cabo la venta de dicho predio, por lo que, el resultado económico y social es altamente favorable para los fines de la Municipalidad, además que se cumpliría con la ejecución del proyecto municipal antes referido";

Que, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, que expresamente señala: "Los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificados su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal. (...)" concordante con lo establecido en el numeral 25 del Artículo 9° de dicha Ley, que dispone como atribuciones del Concejo Municipal, "Aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública", corresponde al Concejo Municipal evaluar y aprobar la venta de los predios municipales mencionados, mediante subasta pública, considerando que a la fecha los mismos sustentan la condición de bienes de dominio privado, habiéndose cumplido con el procedimiento dispuesto en la Directiva N° 004-2016-MDLM enmarcada en la Directiva N° 004-2013-SBN;

Que, con Informe N° 026-2017-MDLM-GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica, en mérito a lo señalado por la Subgerencia de Logística y la Gerencia de Administración y Finanzas, y en cumplimiento del procedimiento establecido en la Directiva N° 004-2016-MDLM, opina por la procedencia de la venta por subasta pública de los predios ubicados en el Lote N° 2 de la Manzana D Sub Lote 5A de la Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina y de los Lotes 1 y 2 de la Manzana E de la I Etapa de la Urbanización El Refugio, en su condición de bienes de dominio privado;

Que, mediante Memorando N° 020-2017-MDLM-GM, la Gerencia Municipal eleva la presente propuesta a fin que se evalúe su aprobación por el Concejo Municipal conforme a sus atribuciones, haciendo uso de su facultad de iniciativa según lo dispuesto por el literal I) del Artículo 21° del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de La Molina, aprobado con Ordenanza N° 320-2016-MDLM, en base al cual la Gerencia Municipal tiene entre sus funciones y atribuciones: "Asesorar al Alcalde y a los miembros del Concejo Municipal en los asuntos de su competencia, proponiendo la inclusión de temas en la Agenda de las Sesiones de Concejo Municipal.";

Estando a lo expuesto, así como al Dictamen Conjunto N° 03-2017, de la Comisión de Administración, Administración Tributaria, Presupuesto e Informática y la Comisión de Asuntos Jurídicos, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 25 del Artículo 9° y Artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, por mayoría y con dispensa del trámite de su lectura y aprobación del acta;





ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la venta por subasta pública de los predios ubicados en el Lote N° 2 de la Manzana D Sub Lote 5A de la Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima y de los Lotes 1 y 2 de la Manzana E de la I Etapa de la Urbanización El Refugio, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, conforme a la propuesta efectuada por la Subgerencia de Logística, ratificada por la Gerencia de Administración y Finanzas, la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Gerencia Municipal, descrita en la parte considerativa del presente Acuerdo de Concejo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que para los efectos de la venta por subasta pública a que se contrae el Artículo Primero del presente Acuerdo de Concejo, la Administración Municipal dé estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Directiva N° 004-2016-MDLM - Procedimiento para la Venta mediante Subasta Pública de predios de dominio privado de libre disponibilidad de la Municipalidad Distrital de La Molina, aprobada mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 058-2016-GM, así como a la normatividad aplicable a la materia.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, ponga en conocimiento el presente Acuerdo de Concejo, a la Contraloría General de la República en un plazo no mayor a siete (7) días, conforme a lo dispuesto por el Artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972.

ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Administración y Finanzas, a la Subgerencia de Logística y a las demás unidades orgánicas pertinentes, el cumplimiento del presente Acuerdo de Concejo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JOSÉ ALBERTO DANOS ORDÓNEZ
Secretario General



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

JUAN CARLOS ZUREK P.F.
ALCALDE