



Municipalidad Provincial de Pacasmayo

SAN PEDRO DE LLOC

ORDENANZA MUNICIPAL N° 017-2014-MPP

San Pedro de Lloc, 25 de Noviembre del 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PACASMAYO:

VISTO:

La Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal del día 25 de Noviembre del 2014; el Concejo Provincial de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, determinó aprobar el Proyecto de Ordenanza Municipal: “Que aprueba el reglamento de Venta de Bienes Inmuebles Mediante Subasta Públicas de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo”; por lo que,

CONSIDERANDO:

Que, las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, con personería jurídica de Derecho Público, y tienen autonomía política y, económica y administrativa en los asuntos de su competencia de conformidad con lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política, modificado por la ley de Reforma Constitucional- Ley N° 27680; y concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, y de conformidad a las atribuciones conferidas.

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades, radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades” establece que las municipalidades son órganos de gobierno local, promotores del desarrollo local con personería jurídica de Derecho Público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, el Art. 7° de la Ley N° 29151 establece que una de las garantías que rigen el sistema nacional de bienes estatales es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional en forma directa. Asimismo, la citada normativa en el Art. 9° determina que los actos que realicen los gobiernos locales respecto de bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentren bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, y la citada Ley, y su reglamento en lo que fuese aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia de Bienes Nacionales información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIF.

El Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales en los artículos contenidos en el Sub Capítulo X sobre compra venta regula lo referido a las modalidades de compra venta bajo la modalidad de Subasta Pública y excepcionalmente por compra Venta Directa regulando así el procedimiento a seguir, requisitos y modalidad de venta por subasta pública y compra directa.

La Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 – en su artículo N° 59° dispone que los Bienes de la Municipalidades pueden ser transferidos por acuerdos de concejo municipal.



Municipalidad Provincial de Pacasmayo

SAN PEDRO DE LLOC

Cualquier transferencia de propiedad sobre bienes municipales se realiza a través de subasta pública, conforme a Ley. Asimismo, en su artículo 9° numeral 25 prescribe que corresponde al Concejo Municipal aprobar la venta de sus bienes en Subasta Pública.

Que, mediante Informe N° 619-2014-SGALMPP de fecha 17 de noviembre del 2014 la Sub Gerencia de Asesoría Legal concluye que la Municipalidad Provincial goza de autonomía, política, administrativa y económica para decidir dentro del marco de sus atribuciones el someter a decisión del Concejo Municipal la aprobación del proyecto de Ordenanza Municipal: “Que aprueba el reglamento de Venta de Bienes Inmuebles Mediante Subasta Públicas de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo”.

Que, mediante Informe N° 0436-2014-SGDUR-MPP de fecha 24 de noviembre del 2014, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, precisa precedente aprobar el proyecto de Ordenanza Municipal: “Que aprueba el reglamento de Venta de Bienes Inmuebles Mediante Subasta Públicas de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo”.

Estando a lo expuesto y en ejercicio de las facultades conferidas en el numeral 8 del Artículo 9° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, por mayoría, en concejo municipal de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, en sesión Extraordinaria de fecha 25 de noviembre del 2014, aprobó la siguiente;

ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VENTA DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE SUBASTA PÚBLICAS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PACASMAYO – SAN PEDRO DE LLOC:

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1°.- Del Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto el procedimiento aplicable a la venta de bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, a favor de personas naturales y jurídicas del sector privado.

Artículo 2°.- Del Ámbito de aplicación

El presente Reglamento es aplicable a la venta mediante subasta pública que realice la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, respecto de cualquiera de los bienes inmuebles de su dominio privado. Siendo de ineludible aplicación en cuanto a Bienes Inmuebles.

Artículo 3°.- La Tasación

La venta de un bien inmueble de dominio privado de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, requiere de su previa tasación, la misma que establecerá el precio comercial. La tasación podrá ser realizada por el Departamento de Valuaciones y Catastro o el área que haga sus veces o por un perito tasador debidamente acreditado, conforme a las normas y procedimientos de la materia. Ambas tasaciones podrán concurrir, empero el plazo de vigencia de cualquiera de las tasaciones es de 8 meses, siendo que al vencimiento de dicho plazo o dentro de los últimos treinta días se dispondrá la actualización o nueva realización de la tasación. Las nuevas tasaciones y/o actualizaciones tendrán el mismo plazo de vigencia, debiéndose de renovar y/o contar con tasación vigente al momento de la publicidad de la convocatoria (publicaciones).



TITULO II
DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 4.- De la Subasta Pública

La venta de un bien o bienes inmuebles de dominio privado de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, se realizará a través del procedimiento de Subasta Pública, bajo la modalidad de sobre cerrado con mejoramiento de oferta a viva voz.

La subasta pública contará con la presencia de un Notario Público y Martillero Público quienes ejercerán las funciones que les corresponden conforme a Ley.

Art. 5°.- De Órgano Competente

El procedimiento de Subasta Pública estará a cargo de una Comisión Permanente de Subastas Públicas que estará integrada por tres (3) miembros titulares y tres (3) miembros suplentes y/o alternos, los que serán designados mediante Resolución de Alcaldía.

La comisión será responsable de la organización y ejecución del procedimiento de venta por subasta pública de cualquiera de los bienes inmuebles de dominio privado.

En ese sentido y en forma meramente enunciativa, se encarga de las siguientes funciones:

- a) Elaboración de la Bases respectivas
- b) Absolución de consultas
- c) Evaluación de observaciones
- d) Recepción de ofertas
- e) Calificación de postores
- f) Evaluación de propuestas
- g) El otorgamiento de la buena pro
- h) Otros actos necesarios para iniciar y concluir el procedimiento de venta
- i) Elaboración de informe de todo el proceso

Los contratos y demás documentos necesarios para la formalización de la transferencia serán firmados por el Alcalde de la Municipalidad Provincial Pacasmayo.

Artículo 6°.- De la Determinación del Precio Base

La comisión tiene plena autonomía para establecer el precio Base con el que se iniciará la Subasta. Para la Primera Convocatoria, el mismo será igual al valor comercial fijado en la tasación del inmueble o inmuebles que se subasten menos un 10%, para ello deberá de tenerse como referencia el valor comercial establecido en la tasación a la que hace referencia el Art. 3°. De concurrir ambas tasaciones se procederá a establecer el precio base en razón del promedio del valor comercial establecido en ambas tasaciones, de existir una discrepancia/diferencia, entre una y otra, esta no podrá ser superior al 20%, en cuyo caso se procederá a elegir la más alta o realizar una tercera tasación dirimente.

De ser necesario una segunda convocatoria a subasta pública, el precio base será el utilizado en la primera convocatoria menos un 10%; asimismo, en el supuesto de que no se haya concretado la subasta pública de todos los inmuebles y resulte necesario una tercera convocatoria el precio base será el utilizado en la segunda convocatoria menos otro 10%.



De persistir inmueble o inmuebles no adjudicados, se procederá a una nueva tasación a efectos de reiniciar en una primera convocatoria la subasta pública. Para dicha nueva primera convocatoria se podrá reemplazar al Martillero público.

Art. 7°.- De la Convocatoria

El proceso de Subasta Pública se inicia con la publicación, por un mínimo de seis (6) días, del aviso de la convocatoria en el diario oficial El Peruano, El diario de Mayor circulación en la Provincia o el de la publicación de los Avisos Judiciales, y en la página Web y/o portal electrónico de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo. La subasta pública se llevará a cabo por lo menos después de transcurridos (03) días desde la publicación de la convocatoria.

Artículo 8. Del Contenido de la Convocatoria

El aviso de convocatoria deberá contener cuando menos la siguiente información:

- a) La referencia expresa del número de convocatoria.
- b) La identificación del bien o bienes inmuebles a ser subastados, como de ser el caso, la identificación de sus gravámenes.
- c) El precio base.
- d) El lugar, día y hora de la subasta.
- e) El monto que debe depositarse para poder participar en la subasta (Oblaje), así como el monto de la garantía o arras.
- f) El lugar horario y, de ser el caso, el precio para la adquisición de las bases.
- g) Cualquier otra información que resulte relevante a juicio de la comisión.

Artículo 9.- de los requisitos para ser postor

Para ser postor de una subasta pública, además de las exigencias previstas en el presente Reglamento, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener capacidad para contratar.
- b) Haber entregado el cheque de Gerencia a que se refiere el artículo siguiente del presente Reglamento, dentro del plazo establecido - Oblaje.
- c) Haber comprado las bases del respectivo proceso.
- d) Otros que señale el Reglamento o las bases.

Artículo 10.- Del Oblaje y el Depósito de Garantía

Oblaje: Para participar como postor en una subasta es requisito contar con la constancia y/o documento que acredite el haber entregado a la Tesorería de la Municipalidad, antes del día o fecha de realización de la subasta pública, un cheque de gerencia a nombre de la Municipalidad, emitido por un Banco y/o empresa del sistema financiero nacional y supervisado por la SBS. Siendo el monto del cheque de gerencia equivalente o superior al Diez por ciento (10%) del Valor de Tasación del inmueble o inmuebles a subastar para Primera Convocatoria. Y en segunda y tercera convocatoria el 20% del valor de tasación.

El cheque de Gerencia entregado por los postores que no hubiesen sido adjudicados con la buena pro y/o adjudicación, será devuelto una vez concluido la subasta. Entendiéndose que en el caso del postor adjudicatario de la buena pro, dicho cheque de Gerencia será aplicado al pago del precio final del bien o bienes adjudicados.



Municipalidad Provincial de Pacasmayo

SAN PEDRO DE LLOC

Arras: El ganador o ganadores del bien o bienes, después de concluido el remate, entregará(n) en calidad de garantía, como mínimo, el equivalente al treinta por ciento (30%) del monto ofertado. Cuando el beneficiario no cumpla con entregar la garantía en el momento de la adjudicación, se considerará como nuevo ganador al postor que hubiera realizado la segunda oferta más alta o, en defecto de éste, al siguiente postor, siempre y cuando el nuevo postor esté dispuesto a pagar la garantía en el momento. La entrega de las arras y/o el oblate podrá realizarse en efectivo o cheque de Gerencia o certificado a la orden de la Comuna.

Artículo 11.- De las consultas

Los interesados podrán formular consultas por escrito, relacionadas con el aviso de convocatoria o las bases de la subasta pública, debiendo dirigirlas a la Comisión de Subasta Pública. Las consultas serán absueltas por dicho órgano y comunicadas a todos los interesados mediante Carta Circular y/o Correo Electrónico y/o con notificación al domicilio indicado por el interesado y/o mediante publicación en la página web de la Municipalidad y/o dando lectura a las mismas, antes del inicio del acto de la respectiva subasta. Entendiéndose que cualquiera de los medios empleados resultara válido.

Artículo 12.- De las Presentaciones de propuestas

Los postores presentarán ante la Comisión, al ser llamados, el sobre conteniendo su propuesta económica debidamente cerrada, según el cronograma, en días y horas, de las Bases de la subasta pública. Los sobres de los postores deberán ser entregados por el mismo postor, por el representante legal del postor o por un tercero debidamente autorizado para tales efectos, ello mediante carta poder con firma legalizada ante Notario Público.

La propuesta contenida en el sobre deberá estar libre de enmendaduras o tachaduras, redactando en idioma castellano y debidamente enumerado/fochado y rubricado por el postor o su representante legal, en cada una de las páginas, y de ser el caso, con el sello de la persona jurídica. La existencia de borrones, enmendaduras, rayones, tachas o similares acarrearán el que la propuesta sea descalificada o rechazada por contravención al presente reglamento.

Igualmente se deberá presentar dentro del sobre que contiene la propuesta económica la constancia y/o documento que acredite la presentación del cheque de Gerencia contemplando en el artículo 10 del presente Reglamento.

Artículo 13.- Del Acto Público y Apertura de Propuestas

El Presidente de la Comisión, en presencia de Notario Público dispondrá el inicio de la subasta pública en la fecha y hora indicada en el cronograma. Seguidamente se procederá a la apertura de sobres de cada postor, verificando si se ha cumplido con adjuntar todos los documentos exigidos.

El postor que no haya cumplido con alguno de los requisitos establecidos quedará descalificado. Si la omisión fuera subsanable, la Comisión previo acuerdo de sus miembros podrá a su criterio admitir la subsanación en el mismo acto. Las propuestas inferiores al precio base serán descalificadas.



Efectuada la verificación antes referida, se declarara a los postores hábiles para participar en la subasta pública y se anunciará el orden en el que serán subastados los bienes inmuebles, de ser más de uno los inmuebles subastados.

Artículo 14.- Del Otorgamiento de la Buena Pro

Posterior a la apertura de sobres, y habiendo determinado la Comisión el monto inicialmente ofertado por los postores y los inmuebles, el Martillero Publico procederá a invitar a los postores habilitados a mejorar y/o superar las propuestas existentes a partir de la apertura de sobres, ello mediante pujas u ofertas a viva voz. Siendo que se procederá a adjudicar el bien o bienes inmuebles a quien haya realizado la puja, oferta o postura más alta, después de un doble anuncio del precio contenido en la puja, oferta o postura, sin que la misma sea superada. Asimismo, si la Subasta comprende más de un bien inmueble se deberá de preferir a quien ofrezca adquirirlos de manera conjunta, siempre que el precio ofertado no sea inferior a la suma de las ofertas individuales.

Artículo 15.- Declaratoria de desierta

Se declara desierta la subasta de resultar todas las ofertas inferiores al precio base, asimismo será declarada desierta respecto del inmueble o inmuebles en los que no existan postores y/o adjudicatarios (Buena Pro). Bajo estos supuestos se procederá a nueva convocatoria, según lo establecido en el último párrafo del Art. 6°. En caso de quedar apto un solo postor se le otorgará la buena pro y/o adjudicación.

Artículo 16.- De la Elaboración del acta de la buena pro

Finalizando la subasta pública se extenderá un acta que contenga por lo menos, la siguiente información:

- a) Lugar, fecha y hora del acto de subasta publica
- b) Relación del bien o bienes subastados
- c) Nombre de los postores y de las posturas, pujas u ofertas presentadas
- d) Nombre del o de los adjudicatarios y los inmuebles materia de adjudicación y/o de la buena pro
- e) Relación del bien o bienes inmuebles con adjudicación desierta, de ser el caso
- f) Cualquier otra información con relación a la subasta pública que resulte relevante a juicio de la Comisión.

Esta acta debe ser suscrita por todos los integrantes de la Comisión, por el adjudicatario o adjudicatarios de la Buena Pro, por el Notario Público y el Martillero Público, pudiendo cualquiera de ellos dejar constancia de sus observaciones al procedimiento de subasta pública.

Artículo 17.- De la cancelación del precio ofertado

El postor adjudicatario de la buena pro pagará el precio del bien o de los bienes inmuebles adjudicados, dentro de los siguientes 4 días hábiles de la adjudicación, mediante depósito bancario o cheque de Gerencia a cargo de una empresa bancaria del sistema financiero nacional, conforme a lo establecido en el artículo siguiente de este Reglamento.

De no efectuarse dicho pago en el plazo establecido, la adjudicación de la buena pro quedará sin efecto y la Municipalidad Provincial de Pacasmayo, cobrará el o los cheque de Gerencia a que se refiere el artículo 10° del presente Reglamento. Entendiéndose que ante el incumplimiento de cancelación del precio final, pierde el derecho a la devolución de todo pago realizado (oblaje y Arras), esto en razón de la penalidad e indemnización que se establece y corresponde, a la que se someten los postores.



Municipalidad Provincial de Pacasmayo

SAN PEDRO DE LLOC

En el supuesto de que la adjudicación de la buena pro a favor del postor ganador quede sin efecto debido al no pago oportuno del precio final, la Comisión procederá según lo establecido en el Art. 10°.

No materializándose dichos supuestos se declarará desierta la subasta pública y se procederá a una nueva convocatoria.

Artículo 18.- De la suscripción del Contrato y Escritura de transferencia.

La suscripción de la Minuta y Escritura Pública de transferencia del bien inmueble adjudicado, se producirá una vez que se haya cancelado el precio de venta por parte del adjudicatario, así como toda otra obligación pecuniaria generada a partir de la buena pro o adjudicación, y de haberse emitido la Resolución de Alcaldía correspondiente. Todos los gastos, impuestos y tributos vinculados con el perfeccionamiento del contrato y la inscripción de la transferencia de la propiedad en los Registro Públicos, serán asumidos por el adjudicatario.

TITULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ÚNICA.- En lo no señalado en el presente reglamento se aplicará la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, y supletoriamente el Código Procesal Civil, la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento D.S. N° 007-2008- Vivienda, así como sus modificatorias.

SEGUNDA.- Los Honorarios del Martillero Público serán asumidos por el beneficiario de la buena pro y/o adjudicación. Siendo que en el supuesto del incumplimiento ello será asumido por la Comuna, utilizando para ello la garantía depositada por el postor o postores. No procederá la suscripción de la Minuta y Escritura pública u otros a efectos de la formalización de la subasta, sin el pago o conformidad del Martillero Público.

TERCERA.- El presente reglamento podrá aplicarse a procesos de adjudicación de otros derechos reales o alquiler de inmuebles de propiedad de la Municipalidad.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE