

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe sobre Expediente 2269-2012-CCL

“Inversiones Esparza Triveño S.A.C. vs. Municipalidad Distrital de Jesús  
María”

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado que presenta:

Raúl Ernesto Díaz Anderson

REVISOR :  
Christian Guzmán Napurí

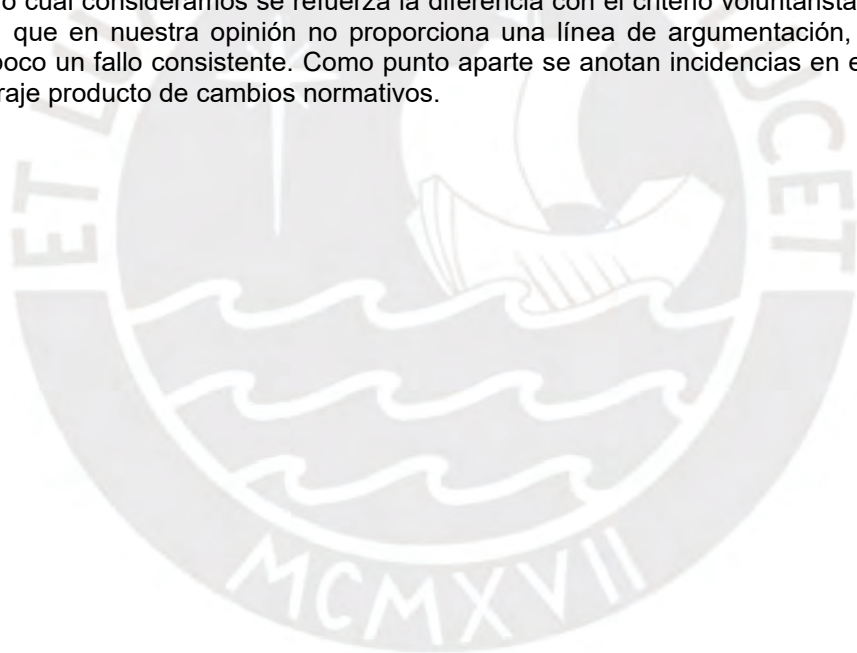
Lima, 2022

## I. Resumen

El informe aborda los aspectos legales del arbitraje entre Inversiones Esparza Triveño S.A.C. (“Inversiones Esparza”) y la Municipalidad Distrital de Jesús María (MDJM), donde se discute la validez de dos adendas modificatorias del contrato de arrendamiento de un bien público de dominio privado, acto regulado tanto a nivel sectorial como municipal.

La selección de este expediente se ha encontrado jurídicamente relevante por generar una discusión que contrapone instituciones del Derecho Civil tales como acto jurídico, contratos, derechos reales y obligaciones, frente a los principios que informan los procedimientos y actos del Derecho Administrativo. También las diferencias de regulaciones vinculadas (Contrataciones con el Estado con Derecho Municipal) y normativa elemental como es el Derecho Constitucional, todo ello enmarcado en el Arbitraje.

En este contexto, la decisión del árbitro único como mediador de estos intereses contrapuestos permite apreciar que el punto central y determinante para solucionar esta disputa es definir la rama pertinente del Derecho cuyas reglas se aplican en la estimación del caso. Para lograr este objetivo se toman en cuenta las particulares circunstancias del arrendamiento, que, si bien es un contrato típico del Derecho Civil, tiene en esta ocasión elementos esenciales, subjetivos y objetivos, que obligan a ver este acto con otros ojos y percibir (como finalmente lo hizo el Árbitro Único) que corresponde un análisis más afín con el Derecho Administrativo. Si bien compartimos la decisión adoptada, vemos por conveniente aportar argumentos adicionales, para lo cual se revisa la particular regulación de los bienes estatales y se exploran las bases constitucionales de la autonomía municipal, con lo cual consideramos se refuerza la diferencia con el criterio voluntarista del Derecho Civil, que en nuestra opinión no proporciona una línea de argumentación, y, por ende, tampoco un fallo consistente. Como punto aparte se anotan incidencias en el proceso de arbitraje producto de cambios normativos.



## Tabla de contenido

I. Resumen .....	2
II. Hechos relevantes del caso: .....	4
II.1. El proceso de selección y contratación .....	4
II.2. Eventos posteriores a la celebración del contrato .....	5
II.3. Etapa de Ejecución Contractual.....	5
III. Síntesis del proceso arbitral:.....	7
III.1. Inicio del Arbitraje .....	7
III.2. Demanda.....	8
III.3. Contestación y reconvención.....	9
III.4. Puntos Controvertidos .....	9
III.5. Escritos adicionales .....	10
III.6. Laudo .....	11
IV. Identificación de los problemas jurídicos del expediente.....	13
IV.1. Marco teórico .....	13
IV.2. Primer Problema Jurídico:.....	13
IV.3. Segundo Problema Jurídico: .....	13
IV.4. Tercer Problema Jurídico .....	14
V. Posición del bachiller respecto a los problemas planteados .....	14
V.1. Sobre el primer problema jurídico:.....	14
V.2. Sobre el segundo problema jurídico: .....	20
V.3. Sobre el tercer problema jurídico: .....	25
VI. Conclusiones .....	32
VII. Anexos: .....	34
IX. Bibliografía.....	35

## II. Hechos relevantes del caso:

### II.1. El proceso de selección y contratación

1. El 4 de setiembre de 2007, la MDJM emitió la Ordenanza N°237-MDJM (en adelante, la "Ordenanza"), que reguló los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María, entre ellos el Estadio Municipal. Como primer paso para su aplicación, se designó a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial, cuerpo colegiado a cargo de aplicar sus disposiciones.
2. Mediante Resolución de Alcaldía N°314-2007 del 6 de setiembre de 2007 el Comité aprobó las bases y cronograma de la Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM para otorgar en arrendamiento el inmueble denominado "Complejo Deportivo Campo de Marte" o coloquialmente "Estadio Municipal" (en adelante el "Estadio Municipal").
3. Recibidas las propuestas, el 13 de setiembre de 2007 se otorgó la Buena Pro a la sociedad anónima "Inversiones Esparza Triveño S.A.C."
4. El Contrato de Arrendamiento del "Estadio Municipal" (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento"), se suscribió el 19 de setiembre de 2007, siendo sus principales términos y condiciones los siguientes:

Ítem	Detalle
<b>Arrendador</b>	Municipalidad Distrital de Jesús María
<b>Arrendataria</b>	Inversiones Esparza Triveño S.A.C.
<b>Bien Arrendado</b>	Estadio Municipal
<b>Área</b>	18,178.77 m <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>• Estadio Municipal: 17,104.38 m<sup>2</sup></li><li>• Zona de Depósito Municipal: 1,074.39 m<sup>2</sup></li></ul>
<b>Plazo</b>	Diez años
<b>Contraprestación</b>	Mensual, mixta. Renta fija: S/.6,700.00 Renta variable: 10% de venta de entradas Inversión en Infraestructura: US\$ 214,671.68
<b>Anexos</b>	I: Memoria descriptiva II: Mejoras <ol style="list-style-type: none"><li>a. Primera Etapa<ul style="list-style-type: none"><li>• Pista atlética de asfalto (US\$ 12,065.68).</li><li>• Cancha sintética de fútbol (US\$ 134,258.32).</li><li>• Iluminación profesional (US\$32,000.00).</li></ul></li><li>b. Segunda Etapa<ul style="list-style-type: none"><li>• Baños y camerino (US\$ 6,953.40).</li><li>• Cerco eléctrico (US\$ 4,920.63).</li><li>• Zonas de tránsito (US\$ 4,000.00).</li></ul></li><li>c. Tercera Etapa<ul style="list-style-type: none"><li>• Construcción de cafetería, zona de entrega de materiales y oficina (US\$ 7,680.00).</li><li>• Implementación 6 tribunas (US\$ 2,857.14)</li></ul></li><li>d. Cuarta Etapa<ul style="list-style-type: none"><li>• Mejora del cerco del Estado (US\$ 7,936.51).</li><li>• Pintado completo del local (US\$ 2,000.00).</li></ul></li></ol>

## II.2. Eventos posteriores a la celebración del contrato

5. El 20 de setiembre de 2007, mediante Ordenanza 243-MDJM, se modificaron diversos artículos de la Ordenanza 237-MDJM, incluyendo el artículo 31, referido al arrendamiento por Adjudicación Selectiva, cuya formalidad complementaria a la suscripción del Contrato de Arrendamiento era informar al Concejo Municipal acerca del contrato celebrado, cambiándolo por su remisión para ratificación dentro de los 15 días hábiles posteriores a su celebración. Así, es con esta nueva normativa que mediante Acuerdo del Consejo Municipal del 16 de octubre 2007 se ratificó el Contrato de Arrendamiento.

## II.3. Etapa de Ejecución Contractual

6. El 02 de enero de 2008, el Comité de Gestión Patrimonial, pasó por una primera recomposición mediante Resolución de Alcaldía N° 002-2008, siendo designado en calidad de *Miembro* el Sr. Julio César Haro Orbegoso ("Sr. Haro"), a la sazón Gerente Administrativo de la MDJM.
7. El 8 de enero de 2008 se notificó al despacho de Alcaldía de la MDJM el Informe N° 001-2008-MDJM/GDES de la Gerencia de Desarrollo Económico y Social, dando cuenta de un incidente entre personal de Inversiones Esparza y del Club Deportivo Zela (organizador de la escuela municipal de fútbol de menores). En dicho documento se informó que Inversiones Esparza había impedido el uso del Estadio Municipal al club y se denunció el incumplimiento de los compromisos de inversión del Contrato de Arrendamiento. Ello originó que, vía Memorando N° 041-2008-MDJM/GM, la Gerencia Municipal requiriera a la Sub Gerencia de Obras Públicas la verificación del avance de las mejoras comprometidas por Inversiones Esparza según el Contrato de Arrendamiento.
8. En el Informe N°11-2008-MDJM/GDUyMA/SGOP/JACR emitido el 17 enero del 2008 por la Sub Gerencia de Obras Públicas, si bien se reportó un avance del 70% de las obras correspondientes a la primera etapa, también se indicó que estas debieron culminarse al 19 de noviembre de 2007. Habiendo excedido considerablemente la fecha estipulada para su ejecución, se recomendó la aplicación de las penalidades correspondientes según el Contrato de Arrendamiento.
9. El 25 de febrero de 2008, sin mediar imputación de incumplimiento o aplicación de penalidad, se suscribió una primera adenda al Contrato de Arrendamiento. En dicho acto participó Inversiones Esparza en calidad de arrendatario y, a diferencia del Contrato de Arrendamiento que contó con la intervención del Gerente Municipal, fue el Sr. Haro quien suscribió el documento en representación de la MDJM declarando actuar en calidad de Gerente Administrativo. En esta adenda se modificaron las siguientes condiciones:
  - **Clausula Quinta, tercer párrafo:** El plazo de gracia otorgado a Inversiones Esparza para implementar las obligaciones asumidas MDJM pasó de 30 a 60 días.
  - **Cláusula Cuarta:** Se modificó el área arrendada, reduciéndola a 10,297.35 metros cuadrados.
  - **Anexo II:** Se modificó el plazo de ejecución de las obras correspondientes a la segunda etapa, pasando de 2 a 12 meses contados desde la fecha de suscripción del Contrato de Arrendamiento.
  - **Cláusula Sexta:** Se redujo la contraprestación mensual a un pago fijo de S/.5,500.00 (Cinco Mil Quinientos con 00/100 soles).
  - **Cláusula Décima:** Se otorgó el derecho de venta de publicidad exterior, dejando sin efecto el derecho previamente otorgado para publicidad interior. Este derecho se limitó a ocho paneles del cerco exterior, manteniendo la MDJM la exclusividad del resto del espacio.

- **Cláusula Décima Primera:** Se ampliaron las horas de cesión en uso de las instalaciones deportivas a favor de la MDJM.
10. El 20 de mayo de 2008, mediante Resolución de Alcaldía N° 132-2008, la MDJM aprobó una nueva recomposición del Comité de Gestión Patrimonial, designando nuevamente al Sr. Haro como uno de los miembros titulares.
  11. El 30 de diciembre de 2008 se suscribió la Segunda Adenda al Contrato de Arrendamiento. Nuevamente el Sr. Haro suscribió dicho documento declarando actuar en representación de la MDJM en calidad de Gerente Administrativo. En dicho documento se pactó ampliar el plazo del arrendamiento, pasando de 10 a 15 años, y se modificó nuevamente el plazo de ejecución de las obras comprometidas en virtud del Anexo II, otorgando ahora diecinueve meses para ejecutar las obras comprometidas en la segunda y tercera etapa, cuyo plazo original era de doce meses.
  12. En la misma fecha, 30 de diciembre de 2008, mediante Resolución de Gerencia de Administración N° 501- 2008-MDJM-GA, la Gerencia Administrativa de la MDJM resolvió incorporar al acervo documentario de la Corporación Municipal la Segunda Adenda del Contrato de Arrendamiento.
  13. El 23 de setiembre de 2010, el Órgano de Control Institucional (OCI) de la MDJM emitió el Oficio N° 216-2010-MDJM/OCI con el cual puso en conocimiento de la Alcaldía el Informe N° 003-2010-2-2180 ("Informe OCI") proveniente de la Acción de Control Interno N°2-2180-2010-002. En este informe se realizó un examen de los arrendamientos de las áreas e infraestructuras bajo administración municipal ubicadas en el parque "Próceres y Precusores de la Independencia" y en "Campo de Marte" (Estadio Municipal) abarcando el periodo comprendido entre enero del 2007 a diciembre del 2009.
  14. Como resultado del Informe OCI se formularon una serie de objeciones, tanto a la regulación que dio lugar al proceso de Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, como a las condiciones del Contrato de Arrendamiento, el avance de las obras comprometidas y las adendas suscritas posteriormente.
  15. El 02 de marzo de 2011, la MDJM envió a Inversiones Esparza la carta notarial N°051-2011-MDJM-GA. Según señaló la MDJM en dicha comunicación los documentos suscritos en febrero y diciembre del 2008 con el Sr. Haro no eran válidos como adendas del Contrato de Arrendamiento, pues no habían sido ratificados por el Consejo Municipal ni contaban con informes técnicos ni legales de sustento, en consecuencia, el Contrato de Arrendamiento no había sido modificado y se procedería a remitir una liquidación del adeudo total..
  16. El día 03 de marzo la MDJM remitió la carta notarial N°056-2011-MDJM-GA. En ella señaló:
    - a. Que la liquidación de sumas adeudadas se fundaba en la Cláusula Sexta del Contrato Arrendamiento, vigente.
    - b. Se mantenía una deuda total de S/.183,322.50 por concepto de renta mensual<sup>1</sup>, según liquidación al 01 de marzo de 2011, que abarcó los periodos mensuales entre noviembre de 2007 hasta febrero de 2011.
    - c. Mantenía pendiente de pago la contraprestación variable equivalente al 10% del valor de las entradas vendidas en el mismo periodo cuyo cálculo estaba pendiente, por lo que requirió se proporcione dicha información en un plazo máximo de cinco días hábiles.
  17. Inversiones Esparza se opuso a la acción de cobro de la MDJM, respondiendo vía carta notarial del 15 de marzo de 2011. En ella señaló lo siguiente:
    - a. Las adendas eran documentos vigentes al haber sido suscritas por el Gerente de Administración con el visto bueno de otras áreas de la misma

---

<sup>1</sup> Este vendría a ser la sumatoria de los saldos de la contraprestación fija originalmente pactada (S/6,700.00)

entidad.

- b. La ratificación por el Consejo Municipal era “un acto de administración interna”
  - c. Venía cumpliendo con abonar la contraprestación mensual de S/5,500.00 (pactada según la primera adenda), no correspondiendo pago alguno por porcentaje de ventas.
  - d. El procedimiento de aplicación de penalidades era impreciso e injustificado estando aun en plazo de ejecución.
18. El 22 de julio de 2011, la MDJM prosiguió las acciones de cobro remitiendo el Requerimiento de Pago N°48-2011-MDJM-GR-SGREyC por un total de S/.217,849.53, por concepto de diferencia de renta mensual y penalidades por mora, además del 10% de las entradas vendidas a los usuarios.
  19. El 9 de febrero de 2012 Inversiones Esparza ingresó por mesa de partes de la MDJM el documento N°1462-12, con el cual solicitó el inicio de un arbitraje ad hoc de Derecho acogiéndose a la Clausula Décimo Sexta del Contrato de Arrendamiento. Dicho arbitraje versaría sobre la validez de las adendas suscritas, y con ello la de las acciones de cobro iniciadas por la MDJM.
  20. La MDJM contestó la solicitud de la arrendataria mediante Oficio 027-2012-PPM/MDJM del 17 febrero del 2012, oponiéndose a la designación de árbitro por Inversiones Esparza, pero coincidiendo en que la controversia estaría referida a la validez y vigencia de las adendas suscritas.

### **III. Síntesis del proceso arbitral:**

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes del Proceso.

#### **III.1. Inicio del Arbitraje**

21. El 28 de febrero de 2012 Inversiones Esparza presentó el Escrito N°01 al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante “El Centro”) solicitando la administración del arbitraje de Derecho sobre la controversia planteada a la MDJM, así como el nombramiento de un árbitro único.
22. Mediante Resolución N°382-2012/CSA-CA-CCL el Consejo Superior de Arbitraje del Centro designó al Dr. José Domingo Rivarola Reisz como Árbitro Único del caso arbitral N°2269-2012-CCL (en adelante el “Arbitraje”), siendo aceptada dicha designación mediante comunicación del 29 de marzo de 2012.
23. El Árbitro Único formalizó la instalación del Tribunal Unipersonal en acta de fecha 4 de mayo de 2012, sesión a la que asistió solo Inversiones Esparza como parte demandante. A continuación, se resumen los puntos más saltantes de la sesión de instalación:
  - El Arbitraje se instaló como uno nacional y de Derecho, en la ciudad de Lima y con sede en el domicilio del Centro.
  - Se establecieron como reglas aplicables las contenidas en el acta, el Reglamento del Centro y el Decreto Legislativo 1071 (“Ley de Arbitraje”). No obstante, el Árbitro Único quedaba facultado a resolver como instancia definitiva a su criterio, según determinaba el Artículo 36 del Reglamento, así como el artículo 34 de la Ley.
  - Como regla general el Centro efectuaría las notificaciones personalmente, en el domicilio designado o habitual. Excepcionalmente se admitiría la notificación por medios de telecomunicación electrónicos o semejantes que hayan sido señalados en la solicitud o durante el Arbitraje.
  - Se otorgó diez días hábiles a la demandante para presentar el escrito de demanda.
24. Mediante escrito presentado el 7 de mayo de 2012, la MDJM se apersonó al Arbitraje en calidad de parte demandada, justificando su inasistencia a la sesión

de instalación por haber tenido que atender una diligencia imprevista del Ministerio Público. El Árbitro consideró sustentada la justificación, por lo que mediante Resolución N°1 resolvió tener por apersonada a la entidad.

### III.2. Demanda

25. El 18 de mayo de 2012 Inversiones Esparza presentó la demanda arbitral con las siguientes pretensiones:

- **Primera Pretensión Principal:** Dejar sin efecto el cobro de merced conductiva por la suma de S/55,400.00 correspondiente a los meses de noviembre del 2007 a febrero de 2008.
- **Primera Pretensión Accesorio:** Dejar sin efecto el cobro de penalidades por la suma de S/127,922.50 correspondiente a los meses de noviembre del 2007 a febrero de 2008.
- **Segunda Pretensión Principal:** Dejar sin efecto el cobro de la suma equivalente al 10% de las entradas vendidas por el uso del Estadio Municipal.
- **Tercera Pretensión Principal:** Que la parte demandada (MDJM) asuma los gastos del Arbitraje, los gastos administrativos del Centro y los gastos legales del demandante.

26. La demandante señaló como fundamentos de hecho los siguientes:

- a. El 19 de septiembre de 2007 suscribió el Contrato de Arrendamiento del Estadio Municipal con un área total de 18,178.77 metros cuadrados por un plazo de diez (10) años y el pago de una renta fija de S/. 6,700.00 y una variable consistente en el 10% (diez por ciento) del monto generado por la venta de entradas a sus instalaciones.
- b. El Contrato de Arrendamiento fue ratificado por la MDJM mediante Acuerdo de Consejo N° 064-2007/MDJM el 16 de octubre de 2007.
- c. El 25 de febrero de 2008 suscribió una primera adenda al Contrato de Arrendamiento, donde se precisó el área arrendada y reajustó la contraprestación mensual a S/5,500.00. Posteriormente, el 30 de diciembre de 2008, suscribió una segunda adenda reajustando el plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa de obras y ampliando el plazo del arrendamiento a 15 años. Ambos documentos fueron debidamente suscritos por el Gerente Administrativo de la MDJM en calidad de representante legal y contaron con los vistos de otras gerencias municipales.
- d. Contradiendo sus actos previos, la MDJM remitió una carta notarial el 2 de marzo de 2011 desconociendo las adendas suscritas por su Gerente Administrativo y, a pesar de haber recibido los pagos previos a satisfacción, formuló una liquidación de deuda. En requerimientos posteriores sumó la aplicación de penalidades, sin precisar su determinación y sin incluir informe técnico o legal alguno.

27. Como fundamentos de Derecho se alegaron disposiciones del Código Civil referidas a la buena fe contractual contextualizada en la Teoría de los Actos Propios, Abuso del Derecho y Teoría de la Imprevisión.

28. Los Principales Medios Probatorios de la parte Demandante fueron:

- a. Copia del Contrato de Arrendamiento de Arrendamiento por Adjudicación Simplificada N°001-2007-CAP/MDJM suscrito el 19 de septiembre de 2007.
- b. Copia del Acuerdo de Consejo N° 064-2007/MDJM emitido el 16 de octubre de 2007.
- c. Copia de las adendas al Contrato de Arrendamiento suscritas el 25 de febrero y el 30 de diciembre de 2008 respectivamente.



- d. Copia de las Cartas Notariales remitidas por la MDJM entre el 2 al 17 de marzo de 2011 y requerimiento de pago del 22 de julio de 2011.
29. Mediante Resolución N° 2 del 21 de mayo de 2012, se admitió a trámite la demanda de Inversiones Esparza, tras verificarse que la acción cumplía con los requisitos del artículo 38 del Reglamento del Centro, y se otorgó 10 días hábiles a la MDJM para presentar la contestación.

### III.3. Contestación y reconvencción

30. La MDJM contestó la demanda el 6 de junio de 2012, dentro del plazo otorgado, negándola, contradiciéndola en todos sus extremos y solicitando que se declare infundada.
31. La contestación se fundó en los siguientes elementos de hecho:
- a. Que la aprobación de las bases de la Adjudicación Simplificada N° 001-2007-CAP/MDJM se realizó en función de lo regulado por la Ordenanza N° 237-MDJM, norma que establecía que los actos relacionados a la disposición o administración de bienes de propiedad estatal eran competencia del Comité de Gestión Patrimonial, entidad cuya actuación era autónoma y colegiada.
  - b. En virtud del artículo 31 de la mencionada Ordenanza se ratificó el Contrato de Arrendamiento vía Acuerdo de Alcaldía el 16 de octubre de 2007.
  - c. El 24 de enero de 2008<sup>2</sup> la MDJM emitió la Resolución de Alcaldía N°038-2008, designando al Sr. Julio César Haro Orbegoso como Miembro del Comité de Gestión Patrimonial, quien suscribió las adendas al Contrato de Arrendamiento.
  - d. Las irregularidades en la ejecución del Contrato de Arrendamiento, así como en sus modificaciones fueron identificadas en el Informe N° 003-2010-2-2180 emitido por el Órgano de Control Institucional de la MDJM el 23 de setiembre de 2010.
  - e. En consecuencia, las adendas al Contrato de Arrendamiento suscritas el 25 de febrero y el 30 de diciembre de 2008 serían nulas al tratarse de documentos suscritos por un “funcionario incompetente” de acuerdo a la Ley de Contrataciones con el Estado (“LCE”)<sup>3</sup> y su Reglamento, así como el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la MDJM<sup>4</sup>.
32. Con base en estos mismos elementos de hecho, la MDJM formuló reconvencción, siendo su única pretensión que se declare la nulidad de las adendas suscritas el 25 de febrero y el 30 de diciembre de 2008.
33. Inversiones Esparza contestó la Reconvencción formulada por la MDJM en escrito del 02 de julio de 2012 pidiendo que esta se declare inadmisibles o infundada. Sostenía que dicha acción no tenía fundamento de hecho ni de derecho, porque solo aplicaba la Ley de Arbitraje, mas no la LCE ni su Reglamento, *por no ser las Adendas actos administrativos*.

### III.4. Puntos Controvertidos

34. La Audiencia de Fijación de puntos controvertidos y admisión de medios probatorios se formalizó en acta de fecha 18 de julio de 2012, contando solo con la asistencia de la MDJM como parte demandada. El Árbitro Único fijó como puntos controvertidos
- a. Determinar si las adendas al Contrato de Arrendamiento celebradas el

---

<sup>2</sup> Error fáctico, el 2 de enero de 2008 se emitió una resolución en el mismo sentido.

<sup>3</sup> Decreto Legislativo N° 1017, posteriormente derogado por el inciso a) de la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley N° 30225, publicada el 11 julio 2014

<sup>4</sup> Ordenanza N° 220 del 27 de marzo de 2007.

25 de febrero y 30 de diciembre de 2008 fueron suscritas por el órgano competente de la MDJM.

- b. Determinar si estas adendas debieron ceñirse a la formalidad contemplada en la Ordenanza N° 237-MDJM y la Ordenanza 243-MDJM.
  - c. Determinar si en la celebración de las adendas se incurrió en causal de nulidad regulada por la Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>5</sup> ("LPAG").
  - d. De ser afirmativo lo anterior, determinar si estos actos eran subsanables, convalidables o confirmables y, si se optó por alguna de estas alternativas.
  - e. Determinar si Inversiones Esparza mantenía deudas vigentes con la MDJM.
  - f. Determinar si corresponde declarar inexistente o inexigible el crédito reclamado por la MDJM.
  - g. Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir las costas y costos del arbitraje.
35. Salvo por copias de las Ordenanzas N° 237-MDJM y 243-MDJM, que en su calidad de normas legales no requieren probanza, se admitieron todos los medios probatorios presentados por las partes. Al no requerirse actuación alguna, se prescindió de la etapa probatoria.

### III.5. Escritos adicionales

36. Mediante Resolución N°5, el Árbitro Único resolvió sobre los siguientes temas:
- a. Otorgó un plazo adicional para incorporar al proceso el escrito de absolución de traslado presentado por la MDJM y así este no quedara excluido por su presentación extemporánea.
  - b. Solicitó a las partes aclaren sus respectivas posiciones proporcionando elementos de prueba adicionales respecto a los puntos controvertidos:
    - Información sobre las facultades con las que contaba Julio César Haro Orbegoso como firmante de las Adendas en representación de la MDJM (MDJM).
    - Información sobre otros contratos de arrendamiento que hayan sido ratificados por el Consejo Municipal (MDJM).
    - Presentación del Informe de Control Interno N° 003-2010-2-2180 al que se hizo referencia en la contestación a la demanda (MDJM).
    - Acreditar pronunciamiento de otro órgano de la MDJM respecto a la validez o eficacia de las Adendas (MDJM/Inversiones Esparza).
    - Aclaración sobre la existencia de una deuda de Inversiones Esparza a favor de la MDJM por concepto de arrendamiento del Estadio Municipal (MDJM/Inversiones Esparza).
    - Explicación de la metodología de cálculo de penalidad del Contrato de Arrendamiento, señalando las variables faltantes (MDJM/Inversiones Esparza).
37. En la Resolución N° 6 del 23 de agosto de 2012 el Árbitro Único se pronunció sobre el cumplimiento de los requerimientos efectuados. Respecto a la MDJM concluyó que esta había cumplido con aportar dentro del plazo otorgado la documentación pertinente para aclarar la controversia, sin embargo, respecto a Inversiones Esparza señaló que, si bien presentó el escrito correspondiente, lo

---

<sup>5</sup> Ley 27444

hizo en fecha extemporánea. No obstante, se optó por aplicar un criterio de igualdad procesal concediendo una extensión del plazo y aceptando dicho escrito como se hizo previamente en favor de la MDJM.

38. El 26 de setiembre de 2012 se llevó cabo la Audiencia de Informes Orales. Ambas partes declararon en el Acta correspondiente haber tenido oportunidad para exponer sus posiciones y respectivas defensas. Sin perjuicio de ello, el Árbitro Único solicitó mayores precisiones sobre el avance de la ejecución contractual del Contrato de Arrendamiento y las acciones adoptadas respecto al funcionario que suscribió las adendas.
39. El 15 de octubre de 2012, la MDJM, cumplió con informar que el único acto de ejecución entre la celebración del Contrato de Arrendamiento y la suscripción de las Adendas fue el pago de la merced conductiva correspondiente al primer mes de arrendamiento y que no se había iniciado ningún procedimiento disciplinario contra el ex Gerente Administrativo, debido a que el proceso arbitral se encontraba en trámite.
40. Mediante la emisión de la Resolución N°11 (2 de noviembre de 2012) se dieron por presentados los Alegatos de ambas partes, y con ello se dio por concluida la etapa instructiva del proceso, resolviendo el Árbitro Único pasar a la etapa de emisión del laudo, para lo cual se fijó un plazo máximo de 30 días hábiles.

### III.6. Laudo

41. Después de prorrogarse el plazo para la emisión del laudo con la Resolución N° 12 (14 de diciembre de 2012), el Proceso culminó el 4 de enero de 2013 con la emisión del Laudo Arbitral mediante la Resolución N° 13.
42. Respecto al primer punto controvertido el Árbitro Único señaló:
  - a. Que siendo la competencia una atribución de la administración ejercido en función del principio de legalidad, la concesión de facultades mediante expesos lineamientos normativos es un requisito esencial para considerar válido el acto administrativo.
  - b. Siguiendo lo establecido en la Constitución Política del Perú las Ordenanzas tienen rango de ley y por ende las municipalidades pueden regirse por ellas al regular, como en este caso, la administración de sus bienes.
  - c. Por lo anterior, para evaluar este punto se revisó el Reglamento de Organización y Funciones de la MDJM ("ROF"), aprobado por Ordenanza 220 y la Ordenanza 237 referida a la gestión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María.
  - d. Se halló que entre las competencias de la Gerencia de Administración (artículos 36° y 37 del ROF) no se incluía suscribir contratos en representación de la MDJM, siendo el órgano competente para ello la Gerencia Municipal, concordado con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades ("LOM").
  - e. Por otro lado, se evaluó otro argumento de la demandante, que apuntaba a un origen alternativo de las competencias del Gerente de Administración para la suscripción de las Adendas, afirmando que dicha persona fungía como Presidente del Comité de Gestión Patrimonial. El Árbitro Único advirtió no solo que dicha afirmación no fue acreditada, sino que la MDJM había negado ello aportando como medios probatorios las sucesivas Resoluciones de Alcaldía al respecto<sup>6</sup>.
  - f. Complementariamente el Árbitro Único analizó las facultades del Comité y sus miembros, es decir sus competencias como órgano colegiado e individuos respectivamente, concluyendo que estos carecían de

---

<sup>6</sup> Resolución de Alcaldía N° 002-2008, Resolución de Alcaldía N° 132-2008 y Resolución de Alcaldía N°038-2008

competencia. Por un lado, el Comité se limitaba a aprobar contratos en forma colegiada y por otro, ninguno de sus miembros tenía facultades especiales ni extraordinarias que le permitieran suscribir el Contrato de Arrendamiento.

- g. En este punto se diferenció entre los denominados “actos de decisión” y “actos de ejecución” de la administración, siendo el caso que el Comité era competente únicamente respecto a los primeros, pudiendo decidir sobre aprobación (del texto) de un contrato, más no pasar a ejecutarlo, entendiendo tal ejecución como el acto de manifestar la voluntad institucional mediante la suscripción del documento. Esta interpretación de la competencia requiere ser restrictiva por el principio de legalidad apuntado al inicio.
  - h. Por último, la demandante no acreditó que el Sr. Haro hubiera sido premunido de facultades especiales por el Concejo Municipal para la realización de estos actos.
43. Al concluirse la inexistencia de competencia alguna para la suscripción de las Adendas, el Árbitro Único estimó que carecía de sentido pronunciarse sobre el segundo punto controvertido. Volveremos sobre este punto más adelante.
44. Respecto al tercer punto controvertido el Árbitro Único siguió la siguiente línea de razonamiento:
- a. Descartó la aplicación de la LCE, por tratarse del supuesto opuesto a los hechos discutidos en el caso, porque en dicha regulación el Estado es el sujeto adquirente de bienes y/o servicios.
  - b. Estimó pertinente ceñirse a la regulación de la LPAG al identificar que la MDJM siguió un procedimiento administrativo para la gestión de sus bienes. Específicamente, hizo ejercicio de su potestad de gestión, así como de la autonomía municipal establecida a nivel constitucional.
  - c. Así, concluyó que el Contrato de Arrendamiento (con o sin Adendas) calificaba como un *contrato administrativo*, en función del objetivo público perseguido, en este caso la satisfacción de un interés general.
  - d. Por lo anterior, resultaba importante diferenciar la manera en la cual un órgano de la administración forma su voluntad. Dada su naturaleza, queda claro que este proceso se rige por el Derecho Administrativo, mientras que el derecho privado el acto jurídico se funda en la manifestación de la voluntad personal, base del Derecho Civil.
  - e. Habiendo previamente establecido la carencia de un elemento de competencia, se tuvo entonces que no existía un acto administrativo válido, por lo que el Árbitro Único declaró que las Adendas resultaban nulas aplicando los artículos 3 y 8 de la LPAG.
45. El Árbitro Único señaló respecto al cuarto punto controvertido:
- a. Siendo uno de los principios del acto administrativo su conservación, correspondía evaluar los mecanismos aplicables para dicho fin. Específicamente, la convalidación o la ratificación.
  - b. Tratándose de una situación que revestía una nulidad *de pleno derecho* se halló que estos mecanismos no podían salvaguardar la persistencia de las Adendas, puesto que el artículo 14 de la LAPG solo admite la conservación del acto tratándose de vicios *no trascendentes*.
  - c. Del mismo modo, se descartó la subsanación, puesto que, siendo equivalente a la figura de la convalidación, le correspondía el mismo trato. En el mismo sentido, se encontró inaplicable la confirmación por ser un mecanismo de naturaleza civil.
  - d. Complementariamente se revisó la aplicación de la teoría de los actos propios al caso concreto siendo un argumento de la demandante,

concluyendo no era un elemento a considerar por carecer del primer presupuesto, una actuación inicial *relevante* pues ello se asume de un acto válido. Al determinarse que las Adendas eran actos administrativos nulos, carecen de relevancia para el Derecho, desarticulando así la teoría propuesta.

46. El quinto punto controvertido tampoco fue objeto de pronunciamiento al arribar a la conclusión del punto precedente.
47. Los puntos controvertidos sexto y séptimo se abordaron en un análisis conjunto. Si bien se observó que la Reconvencción no había incluido la pretensión de ordenar el pago de los montos exigidos por la MDJM, y por ende no correspondía al Árbitro Único formular dicho mandato, el Árbitro encontró pertinente y acorde a sus facultades declarar la existencia de los créditos originados en el Contrato de Arrendamiento a favor de la MDJM, puesto que aquel derivado de las Adendas se tornaba inexigible al haberse declarado estas nulas.
48. Por último, sobre el octavo punto controvertido, el Árbitro Único decidió que los gastos del arbitraje se distribuyeran en partes iguales, ya que ambas partes tenían razones atendibles para litigar.

#### **IV. Identificación de los problemas jurídicos del expediente**

##### **IV.1. Marco teórico**

49. Siguiendo el orden metodológico señalado en el documento oficial “Protocolo de Titulación – Modalidad Informe sobre Expediente<sup>7</sup>” se han identificado y dividido una serie de problemas en principales y secundarios, siendo primeros los aspectos principales (tanto sustantivos como procesales) del presente caso, a partir de los cuales se desarrollan los segundos, que aportan elementos de relevancia para su resolución y la posición asumida al respecto.

##### **IV.2. Primer Problema Jurídico:**

50. El Laudo Arbitral no abordó otros elementos importantes para caracterizar el Contrato de Arrendamiento, aun cuando la MDJM era una de sus partes y el arrendamiento de un bien como el Estadio Municipal su objeto. El análisis de este punto por el Árbitro Único pudo reforzarse si hubiera caracterizando el rol de la municipalidad como entidad en la organización del poder estatal, un ente premunido de autonomía por la constitución política y la ley, lo que determina su capacidad de autodeterminación organizativa y económica.
51. Un primer problema secundario que consideramos debió abordarse con mayor profundidad fue discutir o tratar acerca de la regulación de los bienes públicos, especialmente de dominio privado, a fin de dejar asentado que es el Derecho Administrativo la rama legal que enmarcaba las relaciones entre las partes en conflicto.
52. Como segundo problema secundario identificamos que el análisis para descartar el uso de la teoría de los actos propios si bien correcto fue somero, cuando pudo haber sido más contundente.

##### **IV.3. Segundo Problema Jurídico:**

53. El primer tema identificado es que no se incorporó un argumento en contrario para descartar la tesis de Inversiones Esparza según la cual correspondía determinar la validez de las Adendas a la luz de la legislación civil por tratarse de un Contrato de Arrendamiento.
54. Debe tenerse presente que Inversiones Esparza rechazó el cobro de la MDJM y sostuvo consistentemente que las Adendas eran válidas y eficaces, considerando que la renta mensual había sido reducida, agregando que las Adendas eran acuerdos privados, de naturaleza civil se entiende y, por ende,

---

<sup>7</sup> Basado a su vez en “Guía para preparación de exámenes de título de abogado” En: Rubio, M. (2014). El sistema jurídico: introducción al derecho. Fondo Editorial de la PUCP.

sujetas a dicha regulación.

55. Al respecto, si bien concordamos con la posición que califica al contrato como acto administrativo por sus particulares circunstancias, en nuestra opinión hubiera sido pertinente no solo elaborar acerca de la nulidad por dicho motivo, sino además diferenciar este análisis de aquel que se realiza al evaluar un negocio jurídico de derecho privado.
56. Por otro lado, también consideramos que es un problema secundario el determinar si cabía que el Árbitro Único se pronunciara o determinara si hubo responsabilidad administrativa por parte del funcionario que firmó las Adendas en representación de la MDJM.

#### **IV.4. Tercer Problema Jurídico**

57. En materia procesal cabía cuestionar si correspondía resolver esta controversia mediante un arbitraje ad hoc de Derecho. Ello en tanto el Contrato de Arrendamiento tenía una cláusula arbitral planteada al amparo de la Ley 26572 (Ley General de Arbitraje) que estuvo vigente hasta el 31 de agosto de 2008, mientras que la solicitud y el proceso iniciaron en el año 2012, cuando ya había sido sustituida por el Decreto Legislativo 1071 (Nueva Ley de Arbitraje).
58. Como primer problema secundario de esta sección encontramos enunciados del Laudo que no necesariamente respaldan o validan el arbitraje, todo lo contrario, se pueden haber interpretado como afectaciones al Debido Proceso.
59. Como segundo problema secundario de este punto planteamos como duda si el Árbitro Único era o no competente para conocer y resolver esta controversia tratándose de un Contrato Administrativo.

### **V. Posición del bachiller respecto a los problemas planteados**

#### **V.1. Sobre el primer problema jurídico:**

60. Para atender este problema consideramos oportuno iniciar con un breve repaso de conceptos de organización estatal.
61. Como es conocido, nuestra Constitución Política establece tres definiciones fundamentales que caracterizan nuestro país. En primer lugar, es una “república” *democrática, social, independiente y soberana*<sup>8</sup>, en segundo lugar, un “estado” *indivisible* y en tercer lugar un “gobierno” *unitario, representativo, descentralizado y organizado* según el principio de separación de poderes.
62. El artículo 188° desarrolla, como complemento de lo anterior, el concepto de descentralización. Esta es una forma de organización democrática, una política permanente de Estado para el desarrollo integral del país. Lo anterior se expresa en la disposición del territorio. Así, la división política<sup>9</sup> se constituye por *regiones, departamentos, provincias y distritos*, reforzando la estructura constitucional planteada, pero “(...) sin desconocer que forman parte de un Estado soberano que ostenta fines y deberes primordiales, así como un único ordenamiento jurídico que debe ser atendido por todos sus órganos y entidades.”<sup>10</sup>
63. Así, concluimos que la municipalidad es el actor que en virtud de su rol de gobierno local tiene como misión el desarrollo en su comunidad y la prestación de servicios básicos en su circunscripción, interviniendo en la gestión del espacio físico, actividades de transporte, preservación del medio ambiente, y la economía local, actividades todas ellas determinadas por el mandato constitucional y legal formalizado en la Ley Orgánica de Municipalidades.
64. Justamente, siendo el gobierno local el más involucrado con la población, para

---

<sup>8</sup> Artículo 43°

<sup>9</sup> Artículo 189°

<sup>10</sup> Defensoría del Pueblo. ¿Uso o abuso de la autonomía municipal? El desafío del desarrollo local. Informe Defensorial N° 133. 2010.

garantizar el cumplimiento de las funciones encomendadas el artículo 194 de la Constitución Política reconoció a su favor uno de los atributos más importantes: *la autonomía*, tanto política, como económica y administrativa.

65. Etimológicamente la Real Academia de la Lengua Española<sup>11</sup> define el término *autonomía* con las acepciones siguientes:

3. *f. Potestad que dentro de un Estado tienen municipios, provincias, regiones u otras entidades, para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios.*

4. *f. Condición de quien, para ciertas cosas, no depende de nadie.*

66. Debe precisarse que la definición de autonomía no está reñida con la de descentralización, ya que se encuentran características compatibles<sup>12</sup>:

a. Pluralidad de órganos de decisión y adopción de decisiones propias.

b. Posibilidad de que cada instancia descentralizada tenga un gobierno propio.

c. Sujeción a controles de un Estado de derecho, un ejercicio de poder controlado a partir de objetivos y deberes del Estado como conjunto.

67. De esta forma, se observa que la autonomía en tanto capacidad de autogobierno, permite a los municipios desenvolverse con libertad y discrecionalidad, pero siguiendo lo previsto por la Constitución y las normas generales, en este caso la LOM, que regula el funcionamiento, organización, atribuciones, funciones y competencias de estas entidades.

68. Ya definidas la organización estatal y la autonomía municipal nos enfocaremos en dos de sus vertientes por ser relevantes para el caso materia del presente informe: la autonomía administrativa y la autonomía económica. La primera de estas tiene una serie de capacidades específicas, entre ellas la organización, gestión, y supervisión de servicios públicos, así como la autoridad para hacer cumplir sus propias normas y disposiciones, pero la que resulta relevante para efectos de este análisis es la capacidad de regular su estructura orgánica, así como los roles de sus funcionarios. En cuanto la autonomía económica la doctrina nacional<sup>13</sup> sostiene que ésta comprende no solo la capacidad de aprobar y ejecutar su presupuesto, además de su potestad tributaria, sino la de administrar y disponer de sus bienes y rentas.

69. Entonces tenemos que, en virtud de la organización estatal descentralizada y la autonomía, ambas prerrogativas de naturaleza constitucional, las municipalidades pueden regular por sí mismas las capacidades de sus órganos (partes ejecutoras mediante las cuales actúa en tanto persona jurídica) y cuentan con autodeterminación en la gestión de los bienes bajo su dominio. En ese sentido, la emisión de la Ordenanza 237-MDJM<sup>14</sup>, la designación del Comité de Gestión Patrimonial, así como la adjudicación y suscripción del Contrato de Arrendamiento fueron actos válidamente realizados por la MDJM en ejercicio de capacidades respaldadas por el principio de legalidad.

70. La otra cara del problema principal identificado tiene que ver con el objeto sobre el que versa el Contrato de Arrendamiento. En este caso estamos hablando del

---

<sup>11</sup> <https://dle.rae.es/autonom%C3%ADa>

<sup>12</sup> Defensoría del Pueblo, P. D. (2010). ¿Uso o abuso de la autonomía municipal? El desafío del desarrollo local. Informe defensorial N° 133.

<sup>13</sup> Castro–Pozo Díaz, Hildebrando. “Gobiernos Locales”, en AA.VV. La Constitución comentada, T. II, Lima: Gaceta Jurídica, 2005, pp. 997 y ss.

<sup>14</sup> En concordancia con la Ley N° 27072, Ley Orgánica de Municipalidades, el Tribunal Constitucional (STC Exp. N° 0003-2004-PI/TC, f. j. 6) entiende que las *ordenanzas municipales* 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

inmueble denominado “Estadio Municipal”.

71. Vale la pena en este punto rescatar un concepto de los primeros años de estudio de la carrera. Ello en tanto debemos tener presente que esta discusión versa sobre *un bien inmueble* siguiendo la clasificación, tradicional pero vigente, del artículo 885 del Código Civil. Ello comporta que este tenga aptitud para ser objeto de derechos reales, en tanto constituye o puede constituir objeto de relaciones jurídicas. Así Francisco Avendaño precisa que “(...) son los objetos materiales de valor económico que son susceptibles de ser apropiados, transferidos en el mercado y utilizados por las personas con la finalidad de satisfacer necesidades.”<sup>15</sup>
72. No obstante, en el caso particular del *Estadio Municipal*, estamos ante una categoría especial de bien inmueble. Si bien se trata físicamente de un inmueble, cuyas características objetivas lo hacen apto para formar parte del tráfico jurídico, tiene dos diferencias fundamentales en este caso: el sujeto que ejerce dominio sobre él y la finalidad a la que es destinado. Estos dos elementos hacen que hablemos de un *bien estatal* (el uso del término no es casual como se desarrolla más adelante).
73. Al respecto abordaremos una breve exposición sobre esta materia que se considera poco estudiada en nuestra doctrina local. De la información revisada rescatamos a modo de introducción el trabajo de Vasquez Rebaza<sup>16</sup>:
- “En el caso de los bienes del Estado, es este último, representado por las distintas entidades que lo integran, quien ostenta alguna clase de dominio (entendido en sentido amplio) sobre los mismos [bienes]. Ello se debe a que, al igual que los privados, el Estado también tiene necesidades que satisfacer de cara al logro de sus distintas finalidades de interés general, para lo cual deberá valerse de medios idóneos como los bienes.”*
74. Como dato histórico el tema no es menor. Al inicio de la vida republicana, el Ministerio de Hacienda estuvo a cargo de los bienes nacionales a través de la Dirección de Administración en 1865 y la Dirección de Rentas – Sección de Guano, Bienes y Rentas Nacionales en 1875. Con la evolución en complejidad de la organización estatal, la necesidad de registro y cautela de los bienes de propiedad del Estado se tornó en consigna desde inicios del s. XX. De esta forma en 1914 se crea el *Margen<sup>17</sup> Nacional de Bienes Inmuebles*, primer registro oficial que permitía conocer el estado de las acciones judiciales relacionadas con la propiedad estatal y su clasificación ordenada de los predios.
75. Ya en la era moderna, la regulación acogió inicialmente la clasificación de bienes en función al sujeto titular (Código Civil de 1936), cambiando en el Código de 1984 a una clasificación por naturaleza sin mención alguna a los bienes estatales.
76. En este punto regresamos al uso de términos que pueden ser más acotados. Como se indicó en el punto 72 precedente, se optó por usar el término genérico “bienes estatales” para establecer una primera categoría. Ya distinguidos estos de los bienes privados, la doctrina considera dos especies de bienes estatales:
- a. Bienes de dominio público (bienes demaniales o demanio público).

---

<sup>15</sup> Avendaño Arana, Francisco En: Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Lima, 2003, Tomo V pág. 25. Gaceta Editores.

<sup>16</sup> Vásquez Rebaza, W. (2008). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. Derecho & Sociedad, (30), 272-283. Recuperado a partir de:

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/17357>

<sup>17</sup> Como curiosidad cabe señalar que el término es identificado en el Diccionario de la Real Academia como un vocablo específicamente peruano. <https://dle.rae.es/margen%C3%AD>



b. Bienes de *dominio privado* (bienes patrimoniales)

77. Mientras que los primeros se benefician de un régimen excepcional, contando con propiedades tales como la inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad por mandato constitucional (Artículo 73), los segundos, pueden incorporarse al tráfico jurídico. No obstante, se ha considerado tradicionalmente que su regulación es antes que nada administrativa como sostiene Vázquez:<sup>18</sup>

“Consecuentemente, la utilización de estos últimos [bienes estatales] deberá encontrarse siempre en sintonía con la finalidad particular de las entidades a las que pertenecen, de conformidad con sus estatutos y normas. En ese sentido, no resulta erróneo afirmar que los bienes de propiedad estatal tienen un destino predeterminado.” (énfasis propio)

78. De esta forma llegamos a la regulación de los bienes estatales de dominio privado. Al respecto, señala el mismo autor, resulta contradictorio que la doctrina nacional mantenga una posición según la cual el dominio privado del Estado se considere sujeto al régimen normativo de los bienes de la propiedad privada. Ello en tanto que la disciplina de los bienes estatales obedece a intereses distintos diferenciándose por la protección del interés general, propia del Derecho Administrativo.

79. Su regulación eminentemente administrativa avala esta observación, conformando un sistema como el descrito por Parada, citado a su vez por Vázquez<sup>19</sup>:

“(…) un conjunto de reglas de Derecho administrativo es aplicable a todos los bienes de la Administración con independencia de la caracterización de estos bienes como bienes de dominio público o patrimoniales. (...). A este conjunto de reglas lo denominaremos régimen básico, dada su aplicación general y previa a otras normas, y comprende fundamentalmente la regulación de los órganos competentes para la gestión de los bienes, del régimen de inventarios, investigación, reivindicación y deslinde, y de la adquisición, gravamen y transmisión.” (énfasis propio)

80. En el caso que nos ocupa, podemos deducir que el Estado Municipal clasifica como bien de dominio privado (no demanial) por ostentar las siguientes características:

- a. Se ubica dentro del tráfico comercial, careciendo de las inmunidades del demanio público.
- b. Su utilización debe servir al interés público (de ahí su regulación por el Derecho Administrativo)
- c. El objetivo anterior se logra indirectamente, por lo que es posible su administración con intervención de privados.

81. Pasando al desarrollo legislativo, observamos que en el año 2007, cuando se emite la Ordenanza 237 y se suscribe el Contrato de Arrendamiento, la norma vigente referida a la gestión de bienes estatales era el Decreto Supremo 154-2001-EF “Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal” (El “Reglamento de Bienes Estatales”), que fue posteriormente derogado el 15 de marzo de 2008 por la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>2021</sup> siendo esta última la norma imperante a la

---

<sup>18</sup> Vázquez Rebaza, W. (2008). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. Derecho & Sociedad, (30), 272-283

<sup>19</sup> Parada, Ramón. Derecho Administrativo. Madrid: Marcial Pons, Tomo 111, 1991, p 12.

<sup>20</sup> Ley 29151, con Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA

<sup>21</sup> Ello como consecuencia de la publicación de su Reglamento, Decreto Supremo No. 007-2008-VIVIENDA.

fecha de suscripción de la segunda Adenda.

82. El Reglamento de Bienes Estatales abarcó en su momento los principales aspectos de gestión de bienes estatales incluyendo modos de adquisición de la propiedad, inscripción registral, así como las bases administrativas de los denominados "Comités de Gestión Patrimonial".
83. Uno de los actos de administración de la propiedad estatal contemplado fue justamente el "Arrendamiento Predial" (Artículo 64), que facultó a las entidades públicas para realizar este tipo operaciones bajo ciertos parámetros que resumimos a continuación:
  - a. Una tasación teniendo en cuenta el uso del bien arrendado.
  - b. Contratos con duración determinada, con un plazo máximo de 6 años, pudiendo renovarse por periodos similares.
  - c. Obligación de incluir cláusula de reajuste automático anual de la renta.
84. En lo que concierne a la facultad municipal, la Segunda y Tercera Disposición Complementaria establecieron las competencias administrativas relativas a la adquisición, disposición, administración y gestión de los bienes de propiedad estatal, precisando que estas se regirían por sus leyes y ordenanzas, aplicando de forma supletoria el Reglamento de Bienes Estatales.
85. De esta forma, rescatamos como respuesta al primer problema jurídico que se pudo haber adoptado la siguiente línea de argumentación:
  - a. La MDJM, en calidad de municipalidad distrital, cuenta con respaldo constitucional y legal para ejercer autonomía administrativa y económica.
  - b. El Estadio Municipal es un bien estatal de *dominio privado*, pudiendo ser objeto de actos del tráfico jurídico enmarcados en el Derecho Administrativo.
  - c. La administración del Estadio Municipal como bien inmueble de dominio privado se sujetaba en setiembre del 2007 al Reglamento de Bienes Estatales, norma que contemplaba el arrendamiento predial como modalidad de administración y establecía expresamente que las municipalidades podían regularlo mediante una Ordenanza.
  - d. En conclusión, la legislación correspondiente al Contrato de Arrendamiento, tanto en su formación como en sus estipulaciones era fundamentalmente la regulación de corte administrativo, siendo este en consecuencia un *Contrato Administrativo*.
86. Esta secuencia hubiera dado mayor claridad al razonamiento del Árbitro y permitido atender aspectos tales como i) la competencia de la MDJM para regular el arrendamiento del Estadio Municipal y ii) absolver un cuestionamiento al arrendamiento como modalidad idónea para ceder el uso del inmueble, dadas las sustanciales mejoras comprometidas en virtud del Anexo II.
87. Respecto al primer problema secundario, queda claro entonces que la potestad y autonomía regulatoria municipales tenían fundamento en tres niveles normativos, desde la Constitución Política, la LOM hasta el Reglamento de Bienes Estatales, por lo que no cabía duda que la Ordenanza 237 era la principal fuente de derecho para resolver la controversia sobre el Contrato de Arrendamiento. Muestra palpable de ello fue que pudo establecer válidamente un plazo de hasta 10 años (Artículo 26) para el arrendamiento, excediendo el plazo señalado en el Reglamento gracias a su estatus de norma con mayor jerarquía.
88. Respecto al segundo problema secundario proponemos que, al haber sido aludida en el arbitraje, convendría recordar las bases de la Doctrina de los Actos Propios ("*venire contra factum proprium*").

89. Como sabemos, esta figura se entiende como parte del contenido del Artículo 1362 del Código Civil que se refiere a la buena fe contractual. La doctrina autorizada en palabras de Fernández Fernández<sup>22</sup> señala al respecto:

*“El fundamento de esta teoría es que la mayoría de personas actúan confiando en los demás. Por lo tanto, si alguien actúa de tal manera que su conducta aparenta que no reclamará un derecho, no puede luego hacer valer ese derecho contra quien confió en tal apariencia. Se trata pues de una norma de buena conducta, basada en la buena fe de las partes.”*

90. El mismo autor referencia la doctrina española que va en la misma línea<sup>23</sup>:

*“En conclusión, como lo señala Alejandro Borda, la teoría de los Actos Propios constituye una regla de derecho que se deriva del principio de la buena fe, el cual sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento anterior efectuado por la misma persona.”*

91. En la jurisprudencia nacional también se pueden contar pronunciamientos que suman al concepto previamente esbozado:

*“(…)las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a lo que aparece del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), vale decir, que el adquirente verdaderamente no debió conocer la inexactitud del registro, esto es, las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme lo regulado en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”<sup>24</sup>*

*“El deber de realizar actos basados en la buena fe, si bien no está objetivamente positivado (sic), ello constituye una norma imperativa y de orden público implícitamente adoptado por nuestro ordenamiento jurídico, pues no es posible concebir en un Estado de Derecho que las personas en sus actos se conduzcan infringiendo la buena fe...”<sup>25</sup>*

92. Entonces, encontramos que el Árbitro Único procedió correctamente al evaluar la doctrina de los actos propios a la luz del principio de buena fe como parte de los argumentos de parte.
93. Así, tuvo en cuenta que se requería de una situación jurídica preexistente (en principio las Adendas); un comportamiento durante la relación que también fuera jurídicamente relevante y eficaz, suscitando una expectativa (cumplimiento de las nuevas condiciones del Contrato de Arrendamiento); y una conducta final que desconoce todo lo anterior, en este caso el requerimiento de pago de la MDJM invocando la nulidad de las Adendas.
94. Concluyendo que dicha teoría era inaplicable por carecer de un primer acto legalmente relevante, el Árbitro Único adoptó una posición (que numerosos autores defienden) considerando exigible la validez de dicha conducta inicial pues resultaría contingente partir de un acto viciado. En cuanto la alusión a la relevancia jurídica de la conducta inicial esta no es errada, pero tratándose de actos no válidos entendemos que existe una conminación imperativa para purgarlos del quehacer jurídico y esta es determinante.

---

<sup>22</sup> César Aníbal Fernández Fernández, La teoría de los actos propios y su aplicación en la legislación peruana. En LUMEN, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón N°13 pág. 53

<sup>23</sup> Ibidem

<sup>24</sup> CAS. N° 947-2015 Lima Norte, El Peruano 01 de agosto de 2016

<sup>25</sup> CAS. N° 1705-2008 Piura, El Peruano 02 de diciembre de 2008

95. Consideramos por ello que se hubiera podido agregar que el uso de esta teoría como fundamento de una pretensión, entendiéndose, una exigencia que se espera sea atendida en el proceso, resultaba impropio puesto que su uso regular es como un medio defensivo cuyo objetivo es la *protección* de la confianza creada por la apariencia, imponiendo un deber simultaneo de coherencia y autolimitación a la libertad de actuar cuando se han creado expectativas razonables.

## V.2. Sobre el segundo problema jurídico:

96. Si bien la MDJM sostuvo que las Adendas eran actos administrativos, rechazando la invocación al Derecho Civil por parte de Inversiones Esparza, consideramos que fue errado de su parte argumentar que estas se regían supletoriamente por la LCE, considerando esta como la única norma que regula *todos* los contratos celebrados por la administración pública.
97. Sin perjuicio de hallar acertado el análisis del Árbitro Único (Punto 35 del Laudo) quien descartó aplicar esa normativa porque en ella es el Estado el sujeto adquirente de bienes y/o servicios, figura opuesta a la discutida, donde el Estado se constituye como proveedor de un bien arrendado, consideramos que el Árbitro Único pudo enriquecer su razonamiento con algunas consideraciones adicionales.
98. En primer lugar, la parte demandante podría haber compuesto un argumento con los puntos a continuación:
- Que cabía regirse por el artículo III del Reglamento de Bienes Estatales que a la letra señala:  
*“Artículo III.- Bienes del dominio privado del Estado*  
*Los bienes de dominio privado son los que siendo de propiedad de la entidad pública no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público. Sobre los bienes de dominio privado, las entidades públicas ejercen el derecho de propiedad con todos sus tributos, sujetándose a las normas del derecho común” (énfasis propio).*
  - Invocar el artículo 70 del mismo cuerpo legal que condiciona el arrendamiento a “bienes de libre disponibilidad”, junto con la Directiva N° 006-2007/SBN<sup>26</sup>, que reguló dicho procedimiento, disponiendo la inclusión de condiciones del arrendamiento regulado en el Código Civil que garanticen los intereses del Estado.
  - Sumar a lo anterior la ambigüedad de la Ordenanza 237 ya que, a diferencia del Reglamento de Bienes Estatales, en ella no se diferencia si los bienes que pueden ser objeto de arrendamiento sean los de dominio público o los del dominio privado.
99. A continuación, el Árbitro habría sustentado mejor su decisión en el Laudo haciendo énfasis en la jerarquía *infra legal* del Reglamento de Bienes Estatales, vigente al momento de la contratación y de la suscripción de la primera Adenda, que no resultaba oponible a la Ordenanza, norma que por disposición constitucional califica como *ley material*.
100. Al respecto, vale la pena recoger el comentario que se hace sobre este término en el “Diccionario de Derecho Constitucional Contemporáneo<sup>27</sup>”:
- “Al hacer referencia a “ley formal” se incluye únicamente a los dispositivos que mencionan en su denominación la palabra ley, que son aquellos que provienen de la aprobación del Congreso o Parlamento del Estado. Por su parte, al aludir a “ley material” se incluyen a los

---

<sup>26</sup> Aprobada por Resolución N° 032-2007-SBN

<sup>27</sup> Diccionario de Derecho Constitucional contemporáneo / Manuel Bastos Pinto, Ivar Calixto Peñafiel, Carolina Canales Cama y otros. - Lima: Gaceta Jurídica, 2012.

dispositivos emitidos por los órganos competentes y que tienen rango legal por ser ello así dispuesto por la Constitución. Incluyen instrumentos de dispar naturaleza como una ley ordinaria, un decreto legislativo, uno de urgencia, un decreto ley, una ordenanza municipal, una regional o incluso un tratado.” (énfasis propio)

101. Por otro lado, el mismo Reglamento de Bienes Estatales señala explícitamente en su Tercera Disposición Complementaria:

“Las acciones de adquisición, disposición, administración y gestión que realicen las Municipalidades respecto de su patrimonio se rigen por sus leyes y ordenanzas; y, supletoriamente por las normas del presente Reglamento.” (énfasis propio)

102. Así, en el Laudo se hubiera aplicado el aforismo jurídico “*lo accesorio sigue la suerte de lo principal*” en tanto la Directiva no podía oponerse a la Ordenanza, tal como ocurre con el Reglamento.

103. Por último, reiteramos que hubiera abonado en favor de la solidez decisoria del Árbitro Único el examinar, aunque sea tangencialmente, la naturaleza del Estadio Municipal y su calidad de bien estatal. De esta forma, la tercera parte del argumento ensayado como defensa de Inversiones Esparza hubiera quedado desechado sin mayor esfuerzo, puesto que la Ordenanza emitida por la MDJM solo podía resultar aplicable a bienes *de dominio privado*, lo cual significa que, como se apuntó líneas arriba, estos bienes son los únicos susceptibles de incorporarse en actos de disposición o (como en este caso) de administración, al estar fuera del comercio los bienes de *dominio público*. Consideramos que esta distinción, en apariencia evidente, hubiera sumado a la seguridad jurídica del fallo.

104. Que, en el caso peruano, a diferencia de otros ordenamientos, no exista un régimen legal comprehensivo que abarque toda la actividad contractual del Estado, no puede llevar a sugerir, como efectivamente podría haber hecho la parte demandante, que la discusión versaba sobre actos sujetos al derecho civil siguiendo una línea de análisis en función de instituciones de derecho privado.

105. En oposición a ese postulado consideramos que debió enfatizarse el hecho de que la existencia de la Ordenanza 237, como norma especial que reguló el procedimiento específico de arrendamiento de los bienes municipales, es más que suficiente para descartar una elaboración argumentativa en esa línea, puesto que la actuación de la Administración Pública se construye necesariamente con las potestades y competencias jurídicamente otorgadas como expresión del principio de legalidad.

106. De lo anterior se desprende que aun cuando el régimen del dominio privado pueda compatibilizarse, sobre todo en su ejecución, con normas del Derecho Civil referidas a la propiedad y sus atributos, tratándose de bienes estatales la aplicación de estas normas se hallará necesariamente limitada, ya sea por la existencia de regulaciones administrativas que constituyan un régimen básico (como ocurrió con el Reglamento de Bienes Estatales) o en su defecto por normas especiales (caso de la Ordenanza, que además tiene rango de ley). Entonces, la aplicación de normas privadas a los bienes estatales de dominio privado deviene siempre en subsidiaria.

107. En esta línea Danós Ordóñez<sup>28</sup> señala que:

“(…), en el derecho nacional de los contratos estatales peruanos no existe determinación legal que diferencie entre dos categorías de contratos, civiles y administrativos, sin perjuicio de que muy probablemente el análisis que vamos a realizar pueda llevarnos a

---

<sup>28</sup> Danós Ordóñez, J. (2006). El régimen de los contratos estatales en el Perú. Revista De Derecho Administrativo, (2), 9-44. Recuperado a partir de:

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/16330>

concluir que los contratos que celebra la Administración Pública en el Perú puedan tener todo un régimen mixto con participación del derecho público y el derecho privado en diferentes grados de intensidad.”

108. Ello no ha cambiado con el pasar de los años, ni en otros sistemas jurídicos como se aprecia de las notas del profesor español Meilán Gil:

*“No todos los ordenamientos proporcionan un régimen jurídico específico diferente al de los contratos entre particulares, regidos por el Derecho privado, entendido como común.*

(...)

*Tanto para quienes niegan la existencia de un contrato administrativo como para quienes la defienden, el punto de referencia inexorable es el Derecho civil.*

(...)

*El Derecho civil aparece como un punto de referencia para la calificación de los contratos que celebra la administración con particulares, bien porque se consideren de naturaleza civil, aunque se reconozca la existencia de prerrogativas, bien porque se sometan parcialmente a él los contratos privados de la administración o incluso en aquellas posiciones doctrinales que, al ser partidarias de calificarlos como propiamente administrativos reconozcan que el Derecho civil es el único derecho común.”<sup>29</sup>*

109. No obstante, señala el mismo profesor, viene siendo pacífica la separación de esta caracterización según determinadas fases o etapas de formación:

*“Existe también coincidencia en la aceptación de la llamada “zona común” de los contratos celebrados por la administración, relativa a la preparación y adjudicación de aquellos. Reconocida doctrinal y jurisprudencialmente con motivo de su calificación como “actos separables” para resolver un problema presentado en la práctica e impugnar de modo autónomo esos actos en un contrato de la administración regido por el Derecho privado en cuanto a sus efectos, en la actualidad se ha situado en un primer plano por la directiva europea con el fin de asegurar la efectividad del mercado único.”<sup>30</sup>*

110. Para sustentar la posición respecto al problema jurídico identificado en el punto 55 de este informe, en nuestra opinión debió señalarse que aun cuando la LPAG no regula relaciones contractuales, sino la función administrativa, justamente resulta aplicable a los actos mediante los cuales las entidades manifiestan su voluntad. Por ello, ante la ausencia de regulación en la normativa especial, recurrir supletoriamente al Código Civil no era la solución, pues este no puede regular la “voluntad” de una institución pública. Tal como recoge el profesor Meilán Gil de la jurisprudencia comunitaria:

*“En derecho civil no cabe duda que el contrato es predominantemente de derecho voluntario, es decir, que las normas que regulan la contratación sólo en aspectos muy concretos (capacidad, materia lícita, causa formalidades exigidas en ciertos contratos) tienen carácter inderogable para las partes.*

(...)

*Así pues, como regla general las normas sobre el contenido de los contratos administrativos son de derecho necesario y no contractual, a diferencia de lo que ocurre en la contratación civil en que la regla es*

---

<sup>29</sup> Meilán Gil, J. (2011). Una concepción iusadministrativista de los contratos públicos. Derecho PUCP, (66), 223-245. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.201101.009>

<sup>30</sup> Ibidem

*exactamente la contraria.*<sup>31</sup>

111. Claro, se puede hacer notar que la Ordenanza 237 no establece procedimiento para la suscripción de adendas o modificaciones contractuales, menos aún sobre la nulidad, pero nuevamente, el aparente vacío legal no obliga a recurrir al Código Civil, aun cuando aparentemente así lo disponga el artículo 59 de la Ordenanza.
112. Un argumento en esa línea tiene dos limitaciones. La primera es, ya en clave de reiteración, que la regulación administrativa justamente interviene en el diseño del contrato. Esto se colige rápidamente del Artículo II del Título Preliminar de la Ordenanza 237:

*“No podrá realizarse ninguna acción de administración o disposición de bienes de propiedad estatal (...) sin que exista un acto administrativo que lo autorice de conformidad con las Normas, asimismo la administración deberá promover el uso, el arrendamiento (...) de los bienes administrados por la Municipalidad de acuerdo a las funciones y objetivos que la ha señalado la Ley Orgánica de Municipalidades.”*

113. De la cita precedente, claramente se evidencia que las adendas, siguiendo la suerte del Contrato de Arrendamiento como principal, forzosamente debían provenir de un acto administrativo (como bien apunta el Árbitro Único un “acto de decisión<sup>32</sup>”), ciñéndose para ello a las competencias municipales ya establecidas legalmente.
114. Lo segundo tiene que ver con la posibilidad de incumplir el procedimiento descrito en la Ordenanza para la manifestación de voluntad estatal, lo cual tiene como consecuencia lo sancionado por su artículo 4:

*El defecto o la omisión de alguno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la celebración o el otorgamiento de los actos en él descritos, es considerado como un vicio del acto administrativo que da lugar a su nulidad de pleno derecho” (énfasis propio).*

115. Siguiendo el artículo 9 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, todo acto administrativo está premunido de validez, es decir, todo acto se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso.
116. Si bien es importante señalar el hecho de que el Árbitro no se pronuncia acerca del agravio al interés público, presupuesto para declarar la nulidad de las Adendas como actos administrativos, el que esta ausencia constituya una falta de motivación no sería un riesgo inminente, puesto que la doctrina local considera que la persistencia de un acto administrativo *ilegal* pero inocuo al interés público podría beneficiarse del principio de conservación.
117. Pasamos ahora al segundo problema secundario abordado en esta sección, el análisis parte de la actuación del entonces Gerente Administrativo de la MDJM. Evidentemente el rol del Sr. Julio César Haro Orbegoso no ha sido menor en este caso. Como miembro del Comité de Gestión Patrimonial y Gerente Administrativo de la MDJM tuvo una participación determinante en los actos que fueron materia de arbitraje.
118. En primer lugar, consideramos discutible que la MDJM haya sostenido que las Adendas eran nulas no por la falta de competencia del funcionario que las firmó, causa evidente que rescata el análisis del Laudo Arbitral, sino por haber obviado el trámite de ratificación del Consejo Municipal.
119. Si bien entendemos que esa formalidad se aplicó al Contrato de Arrendamiento, consideramos que ello fue un cumplimiento *voluntario*, ya que ella no formaba parte del texto original de la Ordenanza 237 vigente a la fecha de firma (19 de setiembre de 2007), entonces el requisito resultaba imperativo para los contratos

---

<sup>31</sup> Ibidem.

<sup>32</sup> Considerando 43 del Laudo Arbitral

que se suscribieran a partir del 20 de setiembre, mas no necesariamente para las Adendas.

120. Aun así, bajo una interpretación sistemática, entendemos que la modificación del procedimiento contemplado en la Ordenanza 237 era con fines correctivos, puesto que para suscribir un contrato resultaba necesario no solo que su texto fuera aprobado por el Comité como órgano colegiado, sino que fuera posteriormente ratificado por Acuerdo del Concejo Municipal.
121. Hablamos de una modificación correctiva porque mantener el texto original hubiera colisionado con otra norma, específicamente la LOM, cuyos artículos 41° y 59° establecen que un *Acuerdo de Concejo* es la formalidad idónea y válida para plasmar la manifestación de voluntad del gobierno local, tal como se aprecia de la cita a continuación:

*“Artículo 41.- Acuerdos*

*Los acuerdos son decisiones que toma el concejo referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional.*

(...)

*Artículo 59.- Disposición de bienes municipales*

*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” (énfasis propios)*

122. Como punto aparte, aunque relacionado, notamos que si bien mediante Resolución de Gerencia de Administración N° 501-2008-MDJM-GA, se dispuso que la Segunda Adenda fuera incorporada al acervo documentario de la MDJM dicho acto no pasa de ser un trámite equiparable al archivamiento, mas no puede ser considerado en forma alguna como sustituto o equivalente a la ratificación.
123. Entonces hallamos que resulta difícil, cuando menos, justificar que un funcionario de ese nivel y presumible experiencia haya primero aprobado y luego suscrito las Adendas irrogándose facultades de las que evidentemente carecía, tal como se concluyó en el Laudo Arbitral. Y, sin embargo, tenemos que efectivamente se suscribieron dichos documentos en claro perjuicio de la MDJM.
124. Del mismo modo, la incorporación de la Segunda Adenda del Contrato de Arrendamiento al acervo documentario es claramente irregular, puesto que el acto proviene de una Resolución de *Gerencia de Administración* (N° 501- 2008-MDJM-GA) es decir, el funcionario que autorizó dicha incorporación es el mismo que suscribió la Adenda con pleno conocimiento de que no tenía valor legal.
125. En ese sentido, y sin perjuicio de la posición asumida en el Informe, concordando plenamente con la descalificación de las Adendas, no es posible ensayar una fórmula para al menos esbozar un reproche o indicio de responsabilidad funcional. La razón evidente para ello es que aun cuando el arbitraje puede salirse o no limitarse a cuestiones estrictamente patrimoniales, el régimen de responsabilidad de la administración pública y sus funcionarios es claramente una materia que escapa al juicio privado.
126. Sin perjuicio de ello, y tomando en cuenta que el Árbitro Único aplicó la LPAG para declarar la nulidad de las Adendas –considerándolas como actos administrativos– en nuestra opinión ello abriría la puerta a una acción de oficio de la oficina de recursos humanos o control interno de la MDJM a fin de iniciar un procedimiento administrativo sancionador al señor Julio Cesar Haro Orbegoso como interviniente en el acto viciado irrogándose facultades que estaban fuera de su competencia.



### V.3. Sobre el tercer problema jurídico:

127. Respecto a la cláusula arbitral, consideramos que Arbitro Único pudo ampliar la sustentación de su competencia. Notamos que en el Título IV del Laudo se resume en cuatro puntos que la designación e instalación del arbitraje es válida, principalmente *por no mediar oposición a la jurisdicción elegida*.
128. Como ya es pacífico en la doctrina nacional, el convenio arbitral (anteriormente cláusula) establece los elementos y las características del arbitraje, a decir de Carlos Matheus:
- “(…)constituye el «genoma arbitral», pues contiene el conjunto de la información genética del futuro proceso arbitral, dado que las reglas insertas en el convenio se transmitirán y darán lugar a un arbitraje con tales especificaciones.”<sup>33</sup>*
129. En ese sentido, se observó que la cláusula 16 del Contrato de Arrendamiento consta formulada como sigue:
- “(…) las partes acuerdan que cualquier controversia que surja desde la celebración del contrato será resuelta mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje al que decidan someterse las partes”*. (énfasis propio)
130. En este punto debe anotarse que al 19 de setiembre de 2007, fecha de suscripción del Contrato de Arrendamiento, la norma vigente sobre arbitraje era la Ley 26572 (Ley General de Arbitraje). En ella, se establecían reglas sobre el tipo de arbitraje a desarrollarse, según *lo que acordaran las partes o según a lo que se sometieran tácitamente*.
131. Específicamente, cabe citar el artículo a continuación:
- Artículo 3º.-*
- El arbitraje puede ser de derecho o de conciencia. Es de derecho cuando los árbitros resuelven la cuestión controvertida con arreglo al derecho aplicable. Es de conciencia cuando resuelven conforme a sus conocimientos y leal saber y entender.*
- Salvo que las partes hayan pactado expresamente que el arbitraje será de derecho, el arbitraje se entenderá de conciencia.*
- Los árbitros tendrán en cuenta, de tratarse de asuntos de carácter comercial, los usos mercantiles aplicables al caso.* (énfasis propio)
132. Como se mencionó en el punto 21 del presente informe, el proceso arbitral dio inicio el 28 de febrero de 2012, cuando Inversiones Esparza solicitó al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante “El Centro”) la administración del arbitraje sobre la controversia planteada a la MDJM, así como el nombramiento de un árbitro único.
133. En el referido documento se adjuntan dos anexos: la carta N°1482-12 ingresada por mesa de partes de la MDJM el día 9 de febrero de 2012, así como su respuesta, el Oficio N°027-2012-PPM/MDJM.
134. En el primero de estos documentos Inversiones Esparza solicita a la MDJM acudir a la sede arbitral con la finalidad de dirimir los desacuerdos referidos al Contrato Arrendamiento, para lo cual en el punto 3 titula “Propuesta de *Clase de Arbitraje* y Designación de Arbitro Único” (énfasis propio), redacción que no encontramos casual, porque tal como se mencionó en el punto 136 de este informe, la cláusula arbitral utilizada resultaba particularmente ambigua, lo que reviste las implicancias que desarrollamos a continuación y en nuestra opinión debieron abordarse como parte de la discusión procesal.

---

<sup>33</sup> Matheus, C. A. (2017). El convenio arbitral: formalidad, alcances, elementos y efectos. En panorama actual del arbitraje 2017. (pp. 263 - 276). Lima. Estudio Mario Castillo Freyre Asociación Civil Themis /Centro de Análisis y Resolución de Conflictos. Recuperado de: <http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/vol49.pdf>

135. Volviendo al texto previamente citado de Carlos Alberto Matheus, cabe rescatar una cita que resulta sumamente descriptiva sobre la problemática de las cláusulas arbitrales y en la cual hemos encontrado acuñado el término “cláusula de medianoche”:

*“(…) efectivamente, «muchas cláusulas arbitrales son “cláusulas de medianoche”: redactadas en el último momento luego de la conclusión de las negociaciones del contrato, casi como una ocurrencia tardía (y a menudo después de la medianoche). Por eso, no es sorprendente que algunas cláusulas arbitrales no reflejen el mismo nivel de sofisticación como otras disposiciones contractuales y puedan tornarse defectuosas —o patológicas— a través de una redacción imprecisa».*<sup>34</sup> (énfasis propio)

136. Volviendo al caso, encontramos pues, una mención muy somera al arbitraje como medio de solución de controversias entre las partes del Contrato de Arrendamiento, de ahí que, al solicitar acudir a dicho proceso Inversiones Esparza se cuida de “proponer” el tipo de arbitraje como uno de Derecho, puesto que de no hacer dicha atinencia se entendería a todas luces que las partes se someterían a un *arbitraje de conciencia*, donde la discusión no estaría sujeta al criterio legal.
137. A fin de tener más claras las consecuencias de dicho cambio nos detendremos un momento en la diferencia entre ambos tipos de arbitraje.
138. En el arbitraje de Derecho los árbitros actúan *con sujeción a normas legales* esto es, deciden la(s) cuestión(es) litigiosa(s) según el derecho positivo. Para ello se requiere contar en este tipo de proceso con un *árbitro iuris* (abogado), en tanto resuelven controversias tal como se procede en la justicia ordinaria y por ello en la conducción del proceso deben procurar seguir la mecánica procedimental judicial, y sus decisiones (fallos) deben guiarse por las observancias seguidas por las resoluciones judiciales, debiendo ser necesariamente ser motivados según las normas legales aplicables.
139. Actualmente el arbitraje de Derecho es la práctica estándar, a diferencia de la normativa anterior, donde formaba parte de un género y coexistía con el *arbitraje de equidad*, como variante opcional de un tipo unitario, que ahora es una modalidad excepcional<sup>35</sup>.
140. En cuanto esta variante, se distingue por tratarse de procesos donde los árbitros resuelven según su *leal saber y entender*. Al respecto Fernando de Trazegnies postulaba:

*“Sin embargo, esta fórmula claramente no es satisfactoria porque si decimos que el árbitro no puede ser arbitrario ni irracional, sino que tiene que basarse en ciertos criterios objetivos o con pretensiones de objetividad, el leal saber y entender no da cuenta de estos criterios, sino que, por el contrario, parece dejar todo en manos de la subjetividad del juzgador.”*<sup>36</sup>

141. Aterrizando los conceptos de este tipo de arbitraje y repensando las cuestiones relacionadas a la equidad, el autor considera que, independientemente del tipo de arbitraje, la responsabilidad del árbitro pasa por no subyugar la voluntad de las partes, ya sea entre ellas o con la propia voluntad. Siendo la justicia un criterio

---

<sup>34</sup> Wilske, Stephan, Sarah Kimberly Hughes y Alyson Joy Akoka. «Pathological Designation of a Non- Existent Korean Arbitration Institution: a Trip to Jurisdictional No Man’s Land». En: Korean Arbitration Review. Seúl, 2014, p. 30, citados por C. A. Matheus en *Ibidem*

<sup>35</sup> Mediante el Artículo 2 del Decreto de Urgencia N° 020-2020, publicado el 24 enero 2020 se incorporó el numeral 5 al artículo 7 del Decreto Legislativo 1071, estableciendo como excepción al arbitraje ad hoc de derecho aquellas controversias técnicas relacionadas a proyectos desarrollados mediante Asociación Público Privada, que por su naturaleza pueden ser atendidas alternativamente por arbitrajes de conciencia.

<sup>36</sup> Trazegnies Granda, F. (1996). Arbitraje de Derecho y arbitraje de conciencia. IUS ET VERITAS, 7(12), 115-124. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15541>

subjetivo, sobre todo en el arbitraje de conciencia, debe primar el respeto y tratar de atender las expectativas o intereses de las partes en litigio.<sup>37</sup>

142. Volviendo a la caracterización, tenemos entonces que, a diferencia del arbitraje de derecho, cualquier persona podría ser árbitro de conciencia o equidad, de ahí que se le conozca también como “Arbitraje de Amigable Componentor”. Si bien se puede prescindir de sustentar con normas jurídicas la resolución del caso y con ello la fundamentación del laudo, ello dependerá de las partes y árbitros. Esta autonomía respecto a la aplicación de normas legales no quita que sus decisiones necesariamente cuenten con fundamentación razonada.
143. Aunque la doctrina ha destacado en algún momento que remitir la solución de una controversia al *saber y entender* de los árbitros tendría como ventaja evitar los problemas técnicos de la determinación del derecho aplicable, ello no es necesariamente correcto. Al respecto también apunta Trazegnies:

*“Casi podríamos decir que la equidad no es propiamente una abstención del uso de la ley sino un esfuerzo por llegar a una interpretación razonable de la ley dentro de circunstancias muy concretas.”*<sup>38</sup>

144. Volviendo entonces al caso materia del informe, resultan evidentes dos cosas:
- a. La cláusula arbitral, tal como fue formulada en el Contrato de Arrendamiento, resultaba patológica, puesto que en ella debía constar el consentimiento de las partes para someterse al arbitraje de Derecho, elemento indispensable para solucionar el conflicto en dicha modalidad, lo cual no ocurrió.
  - b. El litigio planteado por Inversiones Esparza contra la MDJM para rebatir las acciones de cobro de esta última amparándose en las Adendas al Contrato de Arrendamiento, necesariamente debía solucionarse con un criterio legal, de ahí que en el punto 134 de este informe se enfatiza que se propone esta modalidad de arbitraje, lo que en nuestra opinión fue una salida al problema antecedente.
145. En el Oficio N°027-2012-PPM/MDJM la MDJM aceptó llevar a arbitraje la controversia promovida por Inversiones Esparza, pero se limitó a objetar la designación de árbitros únicos propuestos, requiriendo que sea el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (a cuyo fuero se entiende que aceptó incorporarse) la que se encargue de tal designación, para pasar a resumir su posición sobre el tema y enfatizando que la controversia versaba sobre la validez de las Adendas. En dicha comunicación no hubo ninguna mención, positiva o negativa, acerca de la propuesta planteada por Inversiones Esparza de dirimir la controversia vía *un arbitraje de Derecho*.
146. Entonces, tenemos que la iniciativa de Inversiones Esparza como demandante no había cumplido con su intención, según se presume del texto, de subsanar la falta de precisión de la cláusula arbitral con un pronunciamiento de la MDJM donde aceptara expresamente su propuesta de ventilar sus diferencias en un arbitraje de Derecho.
147. Una alternativa que ensayamos en este informe es que se hubiera podido formular la solicitud de arbitraje acogiendo a la nueva regulación vigente al momento de iniciar el arbitraje. Como señaláramos en el punto 130, la norma que regulaba el Arbitraje a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento era la Ley General de Arbitraje. Pero esta se encontraba *ad portas* de ser sustituida, tal como ocurrió desde el *1 de setiembre de 2008*, fecha en que el Decreto Legislativo 1071, “Decreto Legislativo que norma el arbitraje” (“D.L. 1071”) sustituyó por completo esta materia, con lo cual operó una derogación tácita<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> Ibidem

<sup>38</sup> Ibidem

<sup>39</sup> En el artículo I del Título Preliminar del Código Civil se señala que la ley se deroga sólo por otra ley, pudiendo operar

148. Respecto a este cambio normativo, es pertinente señalar que la dación de un Decreto Legislativo se refiere a una norma dictada por el Poder Ejecutivo, en ejercicio de una función legislativa delegada por el Congreso por plazo determinado y en relación a materias específicas autorizadas por la Constitución. Así, el producto normativo resulta con rango y características equiparables a la denominada “ley formal”, cuya emisión compete constitucionalmente al Congreso de la República.
149. En el D.L. 1071 se cambió el estándar de la modalidad arbitral. Según lo dispuesto en el numeral 1 del Artículo 57, aplicable a arbitrajes realizados en territorio nacional, corresponde al tribunal arbitral decidir sobre el fondo de la controversia, *de acuerdo a derecho*. Es decir, se dejaba del lado el binomio “arbitraje de derecho vs de conciencia” y quedaba como modalidad por *default* el arbitraje de derecho. Ello se complementa con el numeral 3, que relega al arbitraje de “equidad” o “en conciencia” al ámbito excepcional, siendo utilizado sólo cuando las partes dieran su autorización expresa para ello.
150. Teniendo esto presente, Inversiones Esparza solicitó el arbitraje adjuntando las comunicaciones en su solicitud al Centro, más se cuidó de no precisar, ni el tipo de arbitraje solicitado, ni la normativa que consideraba aplicable. No obstante, también la legislación vigente en el año 2012 presentaba un obstáculo, el mismo que hubiera saltado a la luz si se hubiera (y debió en nuestra opinión) realizado una revisión un poco más diligente de la documentación por parte de Centro.
151. Nos referimos a la Primera Disposición Transitoria del D.L. 1071, donde se reguló también la clase de arbitraje que correspondía a determinados litigios. Dicha norma tomaba las previsiones correspondientes para prevenir conflictos de normas en el tiempo ante la derogación de la Ley General de Arbitraje, refiriéndose específicamente a “los convenios arbitrales, o en su caso las cláusulas y compromisos arbitrales” celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo, siempre que *no estipulen expresamente la clase de arbitraje*, supuesto de hecho que se ajusta a este caso.
152. Así, el numeral 3 señaló a la letra:
- “Los convenios arbitrales celebrados bajo la vigencia de la Ley N° 26572 que no establecieron expresamente la clase de arbitraje, se entiende estipulado un arbitraje de conciencia.”*
- Para mayor claridad, se incorporó un precepto general en la norma:
- “Salvo pacto en contrario, cualquier divergencia sobre la clase de arbitraje deberá ser decidida por el tribunal arbitral como cuestión previa a la presentación de la demanda.”*
153. Entonces, tenemos por un lado que no había acuerdo expreso en la cláusula arbitral del Contrato de Arrendamiento, tampoco modificación alguna sobre este tema vía adenda, ni por último una comunicación donde la parte demandada expresamente aceptara someterse a este tipo de arbitraje ante la propuesta del demandante.
154. Por todo ello, consideramos que el Consejo Superior de Arbitraje del Centro incurrió en una grave omisión en su Resolución N°382-2012/CSA-CA-CCL, puesto que en su punto N°4 se limita a señalar que ambas partes habían acordado someter la organización y administración a las reglas del Centro, cuando lo correcto debió ser señalar que, tratándose de un contrato suscrito en el año 2007, cuando la Ley General de Arbitraje estaba vigente, y sobre todo, al no señalar expresamente el tipo de arbitraje elegido, correspondía aplicar el numeral 3 de la Primera Disposición Transitoria del D.L. 1071, por lo cual tocaba seguir la vía de un arbitraje de conciencia.

---

dicha derogación vía declaración expresa, incompatibilidad entre la nueva ley y la anterior o *cuando la materia de ésta es íntegramente regulada por aquella* como en el caso que nos ocupa.

155. Se podría haber argumentado a favor del Centro que este se limitó a dar trámite a la solicitud y, en todo caso, de las comunicaciones intercambiadas no se desprendía objeción al tipo de arbitraje propuesto. En nuestra opinión ello no resiste análisis. De haber sido ese el caso, el Centro no solo hubiera hecho caso omiso a una norma legal de alcance general y cuyo texto claramente descalifica el argumento, sino que además hubiera hecho evidente que se obvió el mismo Reglamento del Centro, norma interna que en su Primera Disposición Transitoria reproduce a la letra lo establecido en el D.L. 1071, esto es, que *“Los convenios arbitrales celebrados bajo la vigencia de la Ley N° 26572 que no establecieron expresamente la clase de arbitraje, se entiende estipulado un arbitraje de conciencia.”*
156. Como se puede apreciar de las piezas procesales, tampoco se planteó el tema como una cuestión previa. Pero llama la atención que en el Acta de Instalación del Tribunal Unipersonal (ver Punto 23 del presente informe) el Árbitro Único señalara abiertamente que el Arbitraje sería nacional y de derecho. Ello atendiendo a los antecedentes y por cuanto el acta de fecha 4 de mayo de 2012 solo fue suscrita por Inversiones Esparza como único asistente. Nuevamente, no consta registrada una manifestación expresa de voluntad de ambas partes para regirse por este tipo de arbitraje.
157. Una nueva oportunidad se presentó el 7 de mayo de 2012 cuando la MDJM se apersonó extemporáneamente al proceso, pero aquí tampoco se postuló objeción o precisión sobre el tipo de arbitraje como cuestión previa, solo se justificó la ausencia a la sesión de instalación del tribunal.
158. Por último, se halla que, tras la emisión de la Resolución N°4 por la cual se da por contestada la demanda y traslada la reconvenición incoada por la MDJM, Inversiones Esparza presentó un escrito el 03 de julio de 2012. En este escrito, además de absolver el mencionado traslado, presenta como medio de prueba extemporáneo copia del *Oficio 522-2011-MDJM /GAJyRC*.
159. Este documento reviste particular importancia porque constituye un elemento de prueba que pone en conocimiento, tanto del Árbitro Único como de las partes la irregularidad procesal que venimos discutiendo. A mayor abundamiento, este documento atiende la solicitud de arbitraje formulada por Inversiones Esparza vía carta notarial del 9 de agosto de 2011 (sobre este detalle volveremos más adelante). En su rechazo a dicha solicitud el oficio recoge varios de los argumentos expuestos en los puntos antecedentes y concluye que la vía correspondiente es la de un arbitraje de conciencia.
160. En cuanto la fecha del documento citado, es importante notar que si bien el Árbitro Único lo incorpora al proceso admitiéndolo como medio de prueba en la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos (Punto II, numeral 11), este finalmente no fue valorado en el Laudo.
161. Al respecto, cabe ensayar como respuesta a esta omisión que el Árbitro Único habría considerado impertinente el oficio por no resultar procesalmente útil, por referirse a un pedido previo de arbitraje. No obstante, al ser admitido en la audiencia, entendemos que ello atendió a que se reconoció una relación entre el hecho que acreditaba dicha y el objeto del arbitraje, puesto que traía a la mesa la evaluación de la vía y la competencia arbitral.
162. Estos eventos y acciones reforzarían una hipótesis según la cual habría mediado una aceptación tácita de las partes al tipo de arbitraje, pero, sin ánimos de ser puristas, en nuestra opinión las presunciones y especulaciones no convalidan actuaciones que infringen una norma expresa.
163. Por todo lo anterior consideramos seriamente objetable que el Árbitro Único haya optado por obviar esta situación y plasmara como regla del proceso la elección del tipo de arbitraje cuando esta no se había producido. Consideramos que bien podría haber puesto el asunto en discusión y promover que, así como las partes eligieron abierta y conjuntamente someterse al arbitraje como medio de composición, del mismo modo se pudieran haber pronunciado sobre el tipo de

arbitraje elegido.

164. Vemos entonces que el proceso siguió su curso y culminó con el laudo que es materia de este informe. Una última instancia podría haber procurado traer el tema a colación al momento de resolver, como una forma de asegurar la sanidad procesal y evitar posibles cuestionamientos. No obstante, encontramos que también se obvió tocar el tema, como se puede apreciar del extracto a continuación:

#### IV. SOBRE LA VALIDEZ DEL ARBITRAJE

*Antes de analizar las cuestiones en discusión en el presente caso, el Árbitro Único deja constancia de lo siguiente:*

1. *La presente controversia constituye materia arbitrable y ha sido sometida a arbitraje por las partes en base a la cláusula décimo sexta del contrato de arrendamiento, no existiendo oposición alguna de las partes a la jurisdicción del Árbitro Único.*
2. *Las partes han tenido amplia y plena oportunidad de hacer valer sus derechos, habiéndose respetado durante la tramitación del arbitraje las reglas procesales del Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.*
3. *Se deja constancia que en el expediente no existe reserva hecha por las partes a la posibilidad futura de cuestionar posteriormente en vía judicial alguna actuación del procedimiento arbitral que hubieran considerado como violatoria del debido proceso.*
4. *El Árbitro Único ha analizado y revisado con cuidado todas y cada una de las alegaciones fáctica y jurídicas de las partes y ha revisado todos los medios probatorios ofrecidos y actuados en el expediente. Al analizar la cuestión en discusión en el acápite siguiente el Arbitro Único dejará constancia únicamente de las valoraciones probatorias y juicios de hecho y de Derecho que sean esenciales para pronunciar el laudo.*

165. Una lectura detallada de estos enunciados trae a la mesa otros temas además de aquel que se viene tratando como principal problema procesal. Sobre estos nos avocaremos más adelante.

166. A efectos de continuar con el análisis nos enfocaremos en el punto 1 del acápite IV reproducido: *“La presente controversia constituye materia arbitrable y ha sido sometida a arbitraje por las partes en base a la cláusula décimo sexta del contrato de arrendamiento, no existiendo oposición alguna de las partes a la jurisdicción del Árbitro Único.”*

167. Sobre este debemos señalar:

- a. En primer lugar, si bien es correcto que la materia es arbitrable, la discusión se ha centrado y resuelto sobre un tema estrictamente legal y, como hemos señalado en la revisión del primer problema jurídico, correspondía discutir para establecer la validez de las Adendas en función a la normativa administrativa.
- b. En segundo lugar, también es correcta la alusión a la cláusula del Contrato de Arrendamiento como la disposición contractual que fundamenta la utilización del arbitraje como mecanismo de resolución del conflicto.
- c. Nuestra objeción va por la última parte, cuando se indica que no hubo oposición alguna a la jurisdicción. Cabe preguntar ¿era consciente el árbitro de que podía haber elementos que llevaran a su cuestionamiento? ¿Consideró que al dejar asentada la ausencia de

oposición ello llevaría a interpretar la conducta procesal de las partes como una aceptación tácita de su competencia jurisdiccional?

168. Al respecto consideramos que es, cuando menos impreciso, señalar y asumir que la falta de cuestionamiento o invocación de norma legal que ponga en duda la competencia del árbitro pueda ser un equivalente al consentimiento. Así, encontramos una posible infracción al principio de congruencia que a modo de aplicación supletoria tomamos del Artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil:

*“Artículo VII.-*

*El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes”.*

169. Este enunciado recoge el famoso aforismo romano *iura novit curia*, por el cual el juez (o árbitro en este caso) como director del proceso de ello, no puede dejar de aplicar la ley pertinente, aun cuando las partes dejen de invocar el derecho o lo invoquen erróneamente.
170. Una forma de salvar esta situación hubiera sido que el Árbitro invocara expresamente una norma que permite interpretar el silencio procesal evidenciado por las partes, tal como dispone el Artículo 142 del Código Civil, que le atribuye significado como manifestación de voluntad cuando la ley lo dispone. Al efecto, podría haber citado el Artículo 11 del D.L. 1071 que regula la renuncia a objetar:

*Si una parte que, conociendo, o debiendo conocer, que no se ha observado o se ha infringido una norma de este Decreto Legislativo de la que las partes pueden apartarse, o un acuerdo de las partes, o una disposición del reglamento arbitral aplicable, prosigue con el arbitraje y no objeta su incumplimiento tan pronto como le sea posible, se considerará que renuncia a objetar el laudo por dichas circunstancias. (énfasis propio)*

171. De esta forma, si bien las partes no comunicaron expresamente su deseo de participar en un arbitraje *de derecho*, el árbitro habría procurado la seguridad procesal al declarar que las partes habían emitido declaración alguna en contrario o traer a colación una cuestión previa, pero optaron por no hacerlo y participar del proceso. Así, tendríamos una decisión consistente y congruente con el numeral 2, que afirmaríaválidamente que se respetó el debido proceso.
172. Abordada nuestra posición sobre el tercer problema jurídico principal, atendemos el primer problema secundario que se desprende del enunciado del numeral 3 del mismo acápite IV del Laudo. Encontramos cuestionable que este se formule en clave de limitación a las partes. A modo de elaboración, se indica que las partes no se habrían reservado la “posibilidad futura” de interponer una acción judicial con el fin de someter a litigio una actuación arbitral que hayan considerado violatoria del debido proceso.
173. Desde nuestro punto de vista, lejos de validar el arbitraje, este enunciado resultaría contraproducente, por afectar el derecho al debido proceso, específicamente el acceso a la tutela jurisdiccional, sobre el cual el Tribunal Constitucional ha señalado “(...) supone tanto el derecho de *acceso a los órganos de justicia* como la eficacia de lo decidido en la sentencia”<sup>40</sup>
174. A nivel legislativo, lejos de encontrar norma alguna en el D.L. 1071 que establezca o regule la “reserva” señalada, se han identificado normas que, por el contrario, facilitan a los sujetos participantes en un arbitraje salvaguardar sus

<sup>40</sup> Exp. N.º 09727-2005-PHC/TC, del 6 de octubre del 2006, Fundamento 7

derechos acudiendo a la sede judicial:

*Artículo 3.- Principios y derechos de la función arbitral*

(...)

*4. Ninguna actuación ni mandato fuera de las actuaciones arbitrales podrá dejar sin efecto las decisiones del tribunal arbitral, a excepción del control judicial posterior mediante el recurso de anulación del laudo contemplado en este Decreto Legislativo.*

(...)

*Artículo 41.- Competencia para decidir la competencia del tribunal arbitral*

(...)

*4. Salvo pacto en contrario, el tribunal arbitral decidirá estas excepciones u objeciones con carácter previo o junto con las demás cuestiones sometidas a su decisión relativas al fondo de la controversia. Si el tribunal arbitral desestima la excepción u objeción, sea como cuestión previa o sea en el laudo por el que se resuelve definitivamente la controversia, su decisión sólo podrá ser impugnada mediante recurso de anulación contra dicho laudo. (énfasis propio)*

175. Como segundo problema secundario podemos entrar a discutir si el D.L. 1071 no excluye las potestades públicas del universo de materias arbitrables. Tradicionalmente se considera que el arbitraje se circunscribe a cuestiones patrimoniales, relegando aquellas materias tenidas por indisponibles como en el caso administrativo, sumando a ellos una competencia excluyente del poder judicial que sería el único en capacidad de conocer estos casos vía el proceso contencioso administrativo.
176. No obstante, la idea de derechos *disponibles* para el arbitraje, si bien puede ser fácilmente identificada con los derechos particulares renunciables mientras que otros derechos pierden esa característica por su importancia, entendemos que la categoría también incluye otros derechos quizás no tan evidentes, como aquellos provenientes de los acuerdos de voluntades (todo aquello derivado de un contrato). Más aún, también se sostiene que no cabe una lectura restrictiva sobre lo que es o no disponible. Al respecto comenta Alberto Montezuma Chirinos<sup>41</sup>:

*“La ley en lo relativo a que es materia arbitrable no se ha quedado en la idea expresada, es decir señalar que solo es arbitrable lo que es disponible, ya que existen asuntos que son habilitados para ser arbitrables sin ser necesariamente disponibles, que están relacionados a la actividad del Estado sin que estén necesariamente circunscritos a un contrato (...)”*

## VI. Conclusiones

177. Coincidimos con la decisión contenida en el Laudo de Derecho emitido al haber concluido el Árbitro Único que las Adendas al Contrato de Arrendamiento entre la MDJM e Inversiones Esparza adolecían de un vicio de nulidad insalvable por carecer de la manifestación de voluntad de la primera, entendida esta como la necesaria intervención de un funcionario competente y la realización del procedimiento que regulaba estos actos, todo ello en función del principio de legalidad que informa los actos administrativos.
178. Sostenemos que es posible evaluar el Contrato de Arrendamiento desde una doble vertiente normativa, tanto pública como privada. Aunque tradicionalmente la actuación administrativa se expresa mediante el ejercicio de su potestad normativa, existe a veces la necesidad, como en este caso, de administrar mediante el arrendamiento un bien público. Entonces, en una forma mixta se

<sup>41</sup> Comentario a la Cuarta Disposición Complementaria en: Soto, C., & BULLARD, A. (2011). Comentarios a la Ley peruana de Arbitraje. Instituto Peruano de Arbitraje, 2(2).



aplicará la normativa administrativa a una situación de la que se derivan derechos y obligaciones, esto es, una actuación contractual. Por ende, compartimos el criterio del Árbitro Único al considerar que en estos contratos de la administración pública coexisten el régimen de Derecho administrativo y el Derecho privado.

179. De lo anterior se deriva que en la formación de un contrato de la administración no cabe, como postulaba Inversiones Esparza, el análisis en función al principio de la voluntad, como en lo civil, sino que debe guiarse por la necesidad de la administración de llevar a cabo la ejecución de una norma cuyo objetivo es concretarse. De ahí que se examine la formación de la voluntad según el principio de legalidad que informa la actividad administrativa.
180. Consideramos por otro lado que los argumentos invocados por Inversiones Esparza no podían haber creado convicción al árbitro, puesto que en muchos casos ni aplicaban a la controversia ni tampoco pudieron superar un umbral como fue la carga de la prueba presentando elementos cuando menos indiciarios. Tal fue el caso de la alusión a la teoría de los hechos propios, que se pretendió utilizar como fundamento de la demanda, cuando es más bien un recurso defensivo.
181. En nuestra opinión la responsabilidad del funcionario municipal Sr. Julio César Haro Orbegoso no pudo ser materia de pronunciamiento en este proceso por ser una materia ajena al arbitraje, lo contrario hubiera configurado su incongruencia.
182. La decisión del Árbitro Único de no condenar al pago de los montos exigidos por la MDJM en virtud del Contrato de Arrendamiento fue acertada en tanto dicho pronunciamiento hubiera constituido un exceso en el laudo (*vicio extra petita*), por no haber sido un pedido incluido en la pretensión de la reconvencción



**VII. Anexos:**

1. Ordenanza 237-MDJM
2. Contrato de Arrendamiento Estadio Municipal con Anexos y Adendas
3. Acuerdo de Consejo 064-2007
4. Informes MDJM sobre avances Estadio Municipal
5. Correspondencia Notarial entre MDJM e Inversiones Esparza
6. Solicitud de Arbitraje Esparza-Triveño
7. Acta de instalación de Tribunal Unipersonal
8. Escrito de apersonamiento MDJM como parte demandada
9. Demanda Esparza-Triveño
10. Contestación MDJM
11. Absolución de Reconvención MDJM
12. Acta de Audiencia de Puntos Controvertidos
13. Escrito Aclaratorio MDJM
14. Resolución N°5 Arbitraje
15. Informe N° 003-2010-2-2180 de Oficina de Control Interno MDJM
16. Escrito Esparza Triveño cumpliendo con información requerida
17. Escrito MDJM cumpliendo con información requerida
18. Acta de Audiencia de Informes Orales
19. Escrito MDJM presentando información
20. Ordenanza 220-MDJM – Reglamento de Organización y Funciones
21. Laudo Arbitral

## IX. Bibliografía

### 1. Fuentes bibliográficas:

- a. Barchi-Velaochaga, Luciano. El convenio arbitral en el Decreto Legislativo 1071. *Ius et Praxis*, 2013, no 044, p. 81-124.
- b. César Aníbal Fernández Fernández, La teoría de los actos propios y su aplicación en la legislación peruana. En *LUMEN*, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón N°13
- c. Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Lima, 2003, Gaceta Editores.
- d. Castro–Pozo Díaz, Hildebrando. “Gobiernos Locales”, en AA.VV. La Constitución comentada, T. II, Lima: Gaceta Jurídica, 2005, pp. 997 y ss.
- e. Danós Ordóñez, J. (2006). El régimen de los contratos estatales en el Perú. *Revista De Derecho Administrativo*, (2), 9-44
- f. Defensoría del Pueblo. ¿Uso o abuso de la autonomía municipal? El desafío del desarrollo local. Informe Defensorial N° 133. 2010
- g. Jiménez Murillo, R. (2014). Comentarios a la Ley y al reglamento del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- h. Matheus, C. A. (2017). El convenio arbitral: formalidad, alcances, elementos y efectos. En *panorama actual del arbitraje 2017*. (pp. 263 - 276). Lima. Estudio Mario Castillo Freyre Asociación Civil Themis /Centro de Análisis y Resolución de Conflictos.
- i. Meilán Gil, J. (2011). Una concepción iusadministrativista de los contratos públicos. *Derecho PUCP*, (66), 223-245.
- j. Parada, Ramón. *Derecho Administrativo*. Madrid: Marcial Pons, Tomo 111, 1991, p 12
- k. Rubio, M. (2014). *El sistema jurídico: introducción al derecho*. Fondo Editorial de la PUCP
- l. Soto, C., & BULLARD, A. (2011). *Comentarios a la Ley peruana de Arbitraje*. Instituto Peruano de Arbitraje.

### 2. Fuentes hemerográficas

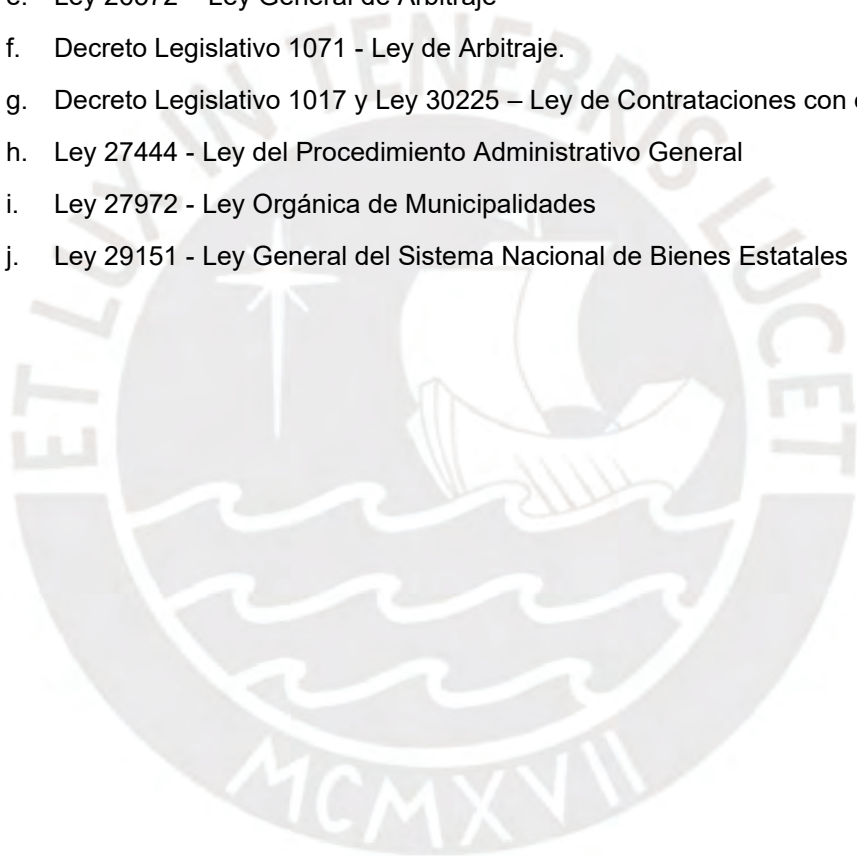
- a. *Diccionario de Derecho Constitucional contemporáneo / Manuel Bastos Pinto, Ivar Calixto Peñafiel, Carolina Canales Cama y otros.* - Lima: Gaceta Jurídica, 2012
- b. Trazegnies Granda, F. (1996). Arbitraje de Derecho y arbitraje de consciencia. *IUS ET VERITAS*, 7(12), 115-124.
- c. Vásquez Rebaza, W. (2008). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. *Derecho & Sociedad*, (30), 272-283.
- d. Vidal Ramos, Roger (2018) La formalidad del convenio arbitral frente a los incentivos fraudulentos de su flexibilización. En: *Actualidad Civil*, Número 54, pp. 335-356.

### 3. Fuentes virtuales

- a. Linares Jara, Mario (2019) El acto administrativo contractual. En: <https://prometheo.pe/el-acto-administrativo-contractual/>
- b. Rioja Bermúdez Alexander. (2019) ¿Es posible interpretar una norma derogada tácitamente? En: <https://lpderecho.pe/posible-interpretar-norma-derogada-tacitamente/>

### 4. Legislación

- a. Casación N° 947-2015 Lima Norte, El Peruano 01 de agosto de 2016
- b. Casación N° 1705-2008 Piura, El Peruano 02 de diciembre de 2008
- c. Expediente N° 0003-2004-PI/TC
- d. Expediente N.º 09727–2005–PHC/TC, del 6 de octubre del 2006.
- e. Ley 26572 – Ley General de Arbitraje
- f. Decreto Legislativo 1071 - Ley de Arbitraje.
- g. Decreto Legislativo 1017 y Ley 30225 – Ley de Contrataciones con el Estado
- h. Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General
- i. Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades
- j. Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales



**ORDENANZA N° 237-MDJM**

Jesús María, 04 de setiembre del 2007

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA;**

Visto, en sesión ordinaria de la fecha, con el voto mayoritario de los señores regidores y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, siendo competentes para la administración de sus bienes y rentas.

Que, el artículo 40 de la Ley N° 27972 Orgánica de Municipalidades dispone que las Ordenanzas son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal por medio de la cual se regula las materias de su competencia.

Que, los artículos 55, 56 y 59 de la referida Ley señala que los bienes y derechos de su propiedad que administra se ejerce con autonomía, así mismo pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificados su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo de Concejo Municipal.

Que el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, y sus modificatorias, señalan que las entidades públicas pueden arrendar bienes de usos público o privado, y que en su Tercera Disposición Complementaria dispone que las acciones de adquisición, disposición, administración y gestión que realicen las Municipalidades respecto de su Patrimonio se rigen por sus Ordenanzas.

Que, en la actualidad no existe Ordenanza que regule la aplicabilidad del artículo 59 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el cual dispone la posibilidad que los bienes estatales administrados, en posesión de las municipalidades puedan arrendar o modificar su estado de posesión, lo cual requiere ser normado permitiendo que la Municipalidad optimice la administración de sus recursos, en concordancia con los principios de Transparencia, Moralidad, Libre Competencia, Imparcialidad, Eficiencia, Economía, Trato Justo e Igualitario, entre otros. Estos principios servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de la presente Ordenanza y como parámetros para la actuación de los funcionarios y dependencias responsables, y para suplir los vacíos de la referida Norma en los procedimientos de arrendamiento y de afectación en uso.

Que, la Municipalidad Distrital de Jesús María tiene la autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional necesaria para la ejecución de los actos



de adquisición, disposición, administración y control de los bienes de propiedad estatal cuya administración está a su cargo.

Que, es necesario regular la administración actual de los bienes de acuerdo a las a las nuevas exigencias de modernización administrativa, en concordancia a los fines sociales institucionales.

Que, en consecuencia, resulta necesario dictar una Ordenanza que regule los procedimientos para el otorgamiento del arrendamiento y/o afectación en uso de los Bienes de Propiedad Estatal administrados y en posesión de la Municipalidad Distrital de Jesús María;

**EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 8 DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL APROBO LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO, AFECTACIÓN EN USO O MODIFICACIÓN DEL ESTADO DE POSESIÓN DE LOS BIENES DE PROPIEDAD ESTATAL ADMINISTRADOS O EN POSESIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARIA.**

**TITULO PRELIMINAR**

**ARTICULO I.- Normas aplicables**

El régimen jurídico que regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARIA., así como sus privilegios, restricciones, obligaciones, los procedimientos para el ejercicio de los atributos que le confiere el dominio se rigen por la presente Ordenanza, las leyes de la materia, y las normas complementarias pertinentes.

**ARTICULO II.- Sustento de los actos de arrendamiento y/o afectación en uso de los bienes de propiedad estatal administrados por la Municipalidad.**

No podrá realizarse ninguna acción de administración o disposición de bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipal, sin que exista un acto administrativo que lo autorice de conformidad con la Normas, así mismo la administración deberá promover el uso, el arrendamiento, la afectación en uso y provechamiento racional de los bienes administrados por la Municipalidad, de acuerdo con las funciones y objetivos que le ha señalado la Ley Orgánica de Municipalidades y las Normas que la regulan.

**ARTÍCULO III.- Principios que rigen los procesos de arrendamiento.**

Los procesos de arrendamiento regulados por esta Norma se rigen por los siguientes principios; ello sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo y del Derecho Común:

1. Principio de Moralidad: Los actos referidos a los procesos de arrendamiento deben caracterizarse por la honradez, veracidad, intangibilidad, justicia y probidad.
2. Principio de Libre Competencia: En los procedimientos de arrendamiento incluirán regulaciones o tratamientos que fomenten la más amplia y objetiva e imparcial concurrencia, pluralidad y participación de postores potenciales.

3. Principio de Imparcialidad: Los Acuerdos y Resoluciones de los funcionarios y dependencias responsables de los procedimientos de arrendamiento de la Municipalidad, se adoptarán en estricta aplicación de la presente Norma; así como en atención a criterios técnicos que permitan objetividad en el tratamiento a los postores en los procedimientos de arrendamiento.
4. Principio de Eficiencia: Los procedimientos de arrendamiento que se contraten deben reunir los requisitos de calidad, precio, plazo de ejecución y entrega y deberán efectuarse en las mejores condiciones.
5. Principio de Transparencia: Los procedimientos de arrendamiento deberá realizarse sobre la base de criterios y calificaciones objetivas, sustentadas y accesibles a los postores. Los postores tendrán acceso durante el proceso de selección a la documentación del proceso, la convocatoria, el otorgamiento de buena pro y resultados deben ser de público conocimiento.
6. Principio de Economía: En todos los procedimientos de arrendamiento se aplicarán los criterios de simplicidad, austeridad, concentración y ahorro en el uso de los recursos, debiéndose evitar en los contratos exigencias y formalidades costosas e innecesarias.
7. Principio de Vigencia Tecnológica: Los procedimientos de arrendamiento deben reunir las condiciones de calidad y modernidad tecnológica necesarias para cumplir con efectividad los fines, con posibilidad de adecuarse, integrarse y repotenciarse, si fuera el caso, con los avances científicos y tecnológicos.
8. Principio de Trato Justo e Igualitario: Todo postor de los procedimientos de arrendamiento debe tener participación y acceso para contratar con la Municipalidad en condiciones semejantes a las de los demás, estando prohibida la existencia de privilegios, ventajas o prerrogativas, salvo las excepciones de ley.

Los principios señalados tienen como finalidad garantizar que la Municipalidad obtengan las mejores condiciones contractuales de arrendamiento requerida, en forma oportuna y a precios adecuados; y servirán también de criterio interpretativo para resolver las cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de la presente Norma, como parámetros para la actuación de los funcionarios y dependencias responsables, y para suplir los vacíos en la presente Ordenanza.

## TITULO I

### NORMAS GENERALES RELATIVAS A LOS BIENES DE PROPIEDAD ESTATAL ADMINISTRADOS O EN POSESION DE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARIA

#### CAPITULO 1 FINALIDAD, COMPETENCIA Y ACTOS

##### Artículo 1.- Finalidad

La presente Ordenanza tiene los siguientes fines:

- a) Definir los mecanismos y procedimientos mediante los cuales la Municipalidad realizara las acciones relativas a los actos de arrendamiento, afectación en uso, disposición y administración de los bienes de propiedad estatal por parte del Municipio de Jesús María.
- b) Establecer los mecanismos de fiscalización de los bienes de propiedad estatal administrados, entregados en afectación de uso y/o arrendados por la Municipalidad.

- c) Garantizar que las actuaciones administrativas referidas a bienes de propiedad estatal administrados por la Municipalidad protejan el interés general.

### **Artículo 2.- Ámbito de competencia del Reglamento.**

Para efectos de lo dispuesto en el presente Reglamento, se consideran como bienes de propiedad estatal administrados, en posesión, y/o de propiedad de la municipalidad a:

- a) Los bienes inmuebles: de usos públicos, de propiedad de la Municipalidad, las vías y áreas públicas, con su subsuelo y aires.
- b) Los edificios municipales, y en general, todos los bienes administrados, adquiridos, o en posesión, por la municipalidad.
- c) Los inmuebles que le transfiera el Gobierno Nacional.
- d) Los aportes provenientes de habilitaciones urbanas.
- e) Todos los demás que adquiera o posea la municipalidad.

### **Artículo 3.- Actos Autorizados**

Los actos que se pueden realizar sobre los bienes de propiedad estatal administrados por la Municipalidad de conformidad con lo regulado en la presente Ordenanza, son los siguientes:

- a) Arrendamiento.
- b) Afectación en uso.
- c) Desafectación en uso.

### **Artículo 4.- Validez del acto administrativo**

El defecto o la omisión de alguno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la celebración o el otorgamiento de los actos en él descritos, es considerado como un vicio del acto administrativo que da lugar a su nulidad de pleno derecho.

## **CAPITULO 2**

### **DEFENSA DE LOS BIENES DE PROPIEDAD ESTATAL**

#### **Artículo 5.- Responsabilidad del Comité de Gestión**

El Comité de Gestión Patrimonial tiene directamente y exclusivamente la responsabilidad de la administración, de la cautela, conservación, y defensa de los bienes de propiedad estatal, administrados por la Municipalidad de Jesús María.

#### **Artículo 6.- Defensa Judicial**

La Defensa judicial de los bienes de propiedad estatal administrados, o en posesión de la Municipalidad, estará a cargo del Procurador Público municipal, así como otros derechos que hubiera adquirido la Municipalidad.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, la Municipalidad podrá recurrir a los mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos como la conciliación y el arbitraje, de conformidad con la normatividad vigente.

## **CAPITULO 3**

### **EL COMITE DE GESTION PATRIMONIAL**

#### **Artículo 7.- Definición del Comité de Gestión Patrimonial**

El Comité de Gestión Patrimonial es el órgano de la Municipalidad Distrital de Jesús María encargado de coordinar y realizar el planeamiento del registro, administración,



disposición y control de los bienes de propiedad estatal sobre los que la Municipalidad ejercita algún derecho. La Presente Ordenanza faculta al del Comité de Gestión Patrimonial a aprobar los convenios de afectación en uso, de modificación del estado de posesión, de los contratos de arrendamiento, de los bienes de propiedad estatal administrados, en posesión de la Municipalidad Distrital de Jesús María, con cargo a informar dentro de los 15 días siguientes de suscrito el convenio o contrato.

**Artículo 8.- Conformación del Comité de Gestión Patrimonial**

El Comité de Gestión Patrimonial esta conformado por tres (3), titulares: Gerente de Administración, el Subgerente de Logística, y el Gerente de Asesoría Jurídica.

**Artículo 9.- Integrantes del Comité de Gestión Patrimonial**

Mediante Resolución Alcaldía se designara los integrantes del Comité de Gestión Patrimonial designando al Presidente del mismo, y sus suplentes. La máxima Autoridad administrativa de la Municipalidad podrá delegar la facultad de designara a los Miembros del referido Comité.

En un plazo máximo de 7 días a partir de la expedición de la Resolución mencionada, la Municipalidad deberá remitir copia de la misma a la Contraloría General de la Republica, al Órgano de Control Institucional, y publicarlo en su Pagina Web.

El Comité Especial actúa en forma colegiada y es autónomo en sus decisiones. Todos los miembros del Comité Especial gozan de las mismas facultades, sus integrantes son solidariamente, civil, administrativamente y penalmente, responsables de su actuación.

**Artículo 10.- Atribuciones y obligaciones del Presidente de Comité de Gestión Patrimonial**

La presente Ordenanza faculta al Presidente del Comité de Gestión Patrimonial las siguientes atribuciones y funciones:

- a) Recopilar toda la información registral, administrativa documental y técnica del patrimonio sobre el que la Municipalidad ejerce algún derecho de administración y/o real.
- b) Promover, cuando corresponda, los procedimientos referidos a las acciones y/o actos mencionados en el Artículo 3 de la presente Ordenanza.
- c) Requerir a los organismos públicos la información necesaria para el saneamiento de los bienes administrados o de propiedad estatal de la Municipalidad.
- d) Solicitar en la Superintendencia de Bienes Nacionales el registro en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP, del patrimonio de la entidad, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- e) Tramitar las rectificaciones de áreas y linderos de los predios, y, en general, todas las acciones registrales necesarias para el saneamiento del patrimonio de la Municipalidad.
- f) Ejercer las funciones descritas en la presente Ordenanza y sus directivas.
- g) Efectuar los procesos de selección correspondientes para el arrendamiento de los bienes de propiedad, en posesión, o administrados por la Municipalidad, conduciendo todo el proceso, informando al Concejo, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

- h) Conducir los procesos para la suscripción de los convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, informando al Concejo, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- i) Remitir al Concejo, copia completa de los expedientes que sustentan los procesos a que se refiere el Artículo 3 del presente Reglamento, cumpliendo con los requisitos establecidos en la presente norma.
- j) Realizar inspecciones técnicas de los inmuebles para verificar el destino y su uso final.
- k) Formular denuncias ante las autoridades correspondientes.
- l) Las que se le atribuyan mediante Decreto de Alcaldía.

#### **Artículo 11.- Apoyo al Comité**

Teniendo en cuenta el volumen del patrimonio y sus recursos humanos, la Municipalidad podrá dotar de ser el caso al Comité de Gestión Patrimonial de los recursos físicos, humanos y técnicos necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones.

#### **Artículo 12.- Directivas**

Mediante Decreto de Alcaldía se podrá emitir las normas complementarias, los lineamientos generales para el ejercicio de las atribuciones, regulaciones y obligaciones del Comité de Gestión Patrimonial, que sean necesarias para el cumplimiento de la presente Ordenanza.

## **TITULO II PROPIEDAD ESTATAL INMOBILIARIA ADMINISTRADAS POR LA MUNICIPALIDAD**

### **CAPITULO 1 PROPIEDAD ESTATAL PREDIAL ADMINISTRADAS POR LA MUNICIPALIDAD**

#### **Artículo 13.- Bienes de propiedad estatal predial administrado por la municipalidad**

Son bienes de propiedad estatal predial, administrada por la municipalidad de Jesús María, los predios de dominio privado y público del Estado que estén en posesión, y/o en propiedad de la Municipalidad.

#### **Artículo 14.- Afectación en uso y/o arrendamiento del patrimonio predial estatal de la Municipalidad.**

La Municipalidad puede afectar en uso y/o dar en arrendamiento a título oneroso o gratuito, los predios de su dominio, a favor de personas naturales o jurídicas, mediante procesos conducidos por el Comité de Gestión Patrimonial, de acuerdo a las normas establecidas en la presente Ordenanza.

#### **Artículo 15.- Afectación en uso y/o arrendamiento interestatal.**

Afectación en uso y/o arrendamiento interestatal es la traslación de la administración de a título oneroso o gratuito, es la que se realiza entre la Municipalidad de Jesús María y cualquier otra entidad públicas, se aprueba mediante suscripción de convenios.

**Artículo 16.- Afectación en uso de predios a favor de Instituciones sin fines de lucro.**

La Municipalidad podrá transferir la administración de la propiedad estatal a entidades sin fines de lucro, para el cumplimiento de fines sociales de interés para el municipio de Jesús María, para programas de desarrollo o inversión municipal. Para tal fin se deberán acreditar los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que se podrá realizar por cuenta propia o de terceros, de conformidad con la normatividad vigente.

**Artículo 17.- Derecho de reversión de la Municipalidad.**

Cuando el adquirente de la administración de un predio de propiedad estatal que no utilice el mismo para la finalidad para el cual le fue transferido, revertirá la administración del predio a favor del Municipio.

En el documento que contiene el acto jurídico de transferencia de administración se establecerá el plazo y demás condiciones para que opere la reversión.

**Artículo 18.- Modalidades de la transferencia de administración del patrimonio predial estatal de la Municipalidad de Jesús María.**

La transferencia de la administración de la propiedad de predios estatales de la Municipalidad, en caso que sea a título oneroso, deberá efectuarse bajo la modalidad de concurso y, excepcionalmente, cuando el valor de tasación del alquiler no supere las 20 UIT anuales por arrendamiento directo de conformidad con la presente normatividad.

**Artículo 19.- Registro**

La Municipalidad deberá llevar un registro detallado de las transferencias de la Administración del patrimonio predial.

**Artículo 20.- Tasación**

Antes de iniciarse todo procedimiento de transferencia de administración patrimonial inmobiliaria, los predios deberán ser tasados según criterios de valorización comercial, la referida tasación deberá ser incluida en todo proceso de transferencia de administración sea onerosa o no.

**Artículo 21.- Afectación en uso**

Podrán ser afectados en uso los predios de la Municipalidad, siempre que sea para cumplir un objeto social afín a las funciones propias de la municipalidad.

**CAPITULO 2**

**ACTOS DE SANEAMIENTO, ENAJENACION Y OTROS ACTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD ESTATAL PREDIAL MUNICIPAL INSCRIPCIÓN DE DOMINIO**

**Artículo 22.- Regularización de títulos y primera de dominio a favor de la Municipalidad**

Cuando la Municipalidad cuente con títulos comprobatorios de dominio de predios sobre los cuales se encuentre ejerciendo actos posesorios o contando con ellos, y estos resulten insuficientes, para tal efecto, el Comité de Gestión Patrimonial podrán solicitar ante la Superintendencia de Bienes Nacionales la realización de la inscripción que se refiere el artículo siguiente.



**CAPITULO 3**  
**ACTOS DE ADMINISTRACION Y GESTION DE LA PROPIEDAD ESTATAL**  
**PREDIAL MUNICIPAL**

**SUBCAPITULO 1**  
**ARRENDAMIENTO PREDIAL MUNICIPAL**

**Artículo 23.- Arrendamiento**

La Municipalidad está facultada para arrendar los bienes inmuebles que estén bajo su administración, este en posesión y/o que sean propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el presente subcapítulo de este Reglamento.

**Artículo 24.- Renta**

El Comité de Gestión Patrimonial deberá encargarse de la realización de una tasación del valor de mercado de las rentas del predio a arrendar, según el uso para el que se le dará en arrendamiento. Tratándose de arrendamiento directo, la renta a pactarse no podrá ser inferior al 80% del valor de la tasación.

En los casos de arrendamiento por concurso, el precio base no podrá ser inferior al 80% del valor de la tasación. En caso que se declarase desierto por no haberse presentado algún postor se efectuará una segunda convocatoria y las ulteriores, el precio base se castigará en un 10%.

**Artículo 25.- Destino de la renta**

La renta devengada se distribuye de la siguiente manera:

- a) El 50% constituye recursos cuyo destino es financiar el gasto corriente de la entidad.
- b) El 50% constituye recursos cuyo destino es financiar los proyectos de inversiones de la entidad.

**Artículo 26.- Plazo**

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad estatal administrados por el municipio serán de duración determinada, y su duración estará determinada por la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la inversión que realice en el inmueble el arrendatario, en cualquier caso su plazo no podrá exceder los 10 años.

Al vencimiento del plazo, las partes podrán renovarlo por un plazo no mayor al máximo señalado en este artículo. Para la renovación, se requiere de autorización expresa del Concejo Municipal.

**Artículo 27.- Cláusula de reajuste automático**

En todo contrato de arrendamiento deberá incluirse una cláusula de reajuste automático anual de la renta en función al reajuste inflacionario promediado con el valor comercial de alquiler actualizado.

**Artículo 28.- Arrendamiento de bienes administrados directamente por la Municipalidad.**

El Comité de Gestión Patrimonial podrá arrendar los predios, de la Municipalidad, que tiene bajo su administración, siéndole de aplicación lo establecido en el presente subcapítulo.

### **Artículo 29.-Impedimento para arrendar**

Las siguientes personas están impedidas para arrendar a título personal:

- a) El Presidente y los Vicepresidentes de la República, los representantes al Congreso de la República, los Ministros y Viceministros de Estado, los vocales de la Corte Suprema de Justicia de la República, los titulares y los miembros del órgano colegiado de los organismos constitucionales autónomos, hasta un año después de haber dejado el cargo;
- b) Los titulares de instituciones o de organismos públicos descentralizados, los presidentes y vicepresidentes regionales, los consejeros de los Gobiernos Regionales, los alcaldes, los regidores, los demás funcionarios y servidores públicos, los directores y funcionarios de las empresas del Estado; y, en general, las personas vinculadas a la Municipalidad que tengan intervención directa en la definición de necesidades, especificaciones, evaluación de ofertas, selección de alternativas, autorización de contrataciones o de pagos;
- c) El cónyuge, conviviente o los parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas a que se refieren los literales precedentes;
- d) Las personas jurídicas en las que las personas naturales a que se refieren los literales a), b) y c) tengan una participación superior al cinco por ciento del capital o patrimonio social, dentro de los veinticuatro meses anteriores a la Contratación;
- e) Las personas jurídicas o naturales cuyos apoderados o representantes legales sean cónyuge, conviviente o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de las personas a que se refieren los literales a) y b) precedentes;
- f) Las personas naturales o jurídicas que se encuentren sancionadas administrativamente con inhabilitación temporal o permanente;
- g) Las personas jurídicas cuyos socios, accionistas, participacionistas o titulares hayan formado parte de personas jurídicas sancionadas administrativamente con inhabilitación temporal o permanente, o que habiendo actuado como personas naturales se encontrarán con los mismos tipos de sanción; y,
- h) La persona natural o jurídica que haya participado como tal en la elaboración de los estudios o información técnica previa que da origen al proceso de selección y sirve de base para el objeto del contrato, salvo en el caso de los contratos de supervisión.

En los casos a que se refieren los incisos b), c) y d) el impedimento para ser postor en un proceso de selección para el arrendamiento, se restringe al ámbito de la jurisdicción de la Municipalidad. Los contratos celebrados en contravención de lo dispuesto por el presente artículo son nulos sin perjuicio de las acciones a que hubiere lugar.

### **Artículo 30.- Arrendamiento Directo.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, mediante la página Web de la entidad se invitara a los postores interesados a participar en el proceso para dar en arrendamiento directo los predios administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse no se superior a 20 UIT. Este proceso no deberá tener una duración mayor de 2 días. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser puestos en conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración

### **Artículo 31.- Arrendamiento por Adjudicación Selectiva.**



El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad puede dar en arrendamiento por Adjudicación Selectiva los predios Administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea inferior a 40 UIT. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser puestos en conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración.

**Artículo 32.- Arrendamiento por Concurso.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad puede dar en arrendamiento por Concurso los predios Administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea superior a 40 UIT. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser puestos en conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración.

**Artículo 33.- Procedimiento de selección del arrendatario.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad a fin de seleccionar al arrendatario que obtenga la buena pro, es competente entre otras, para:

- a. Elaborar las Bases para el proceso de selección.
- b. Convocar al proceso
- c. Absolver las consultas.
- d. Presentación y evaluación de las propuestas
- e. Otorgar la Buena Pro
- f. Declarar desierto
- g. Consultar o proponer las modificaciones de las características técnicas y el valor referencial.
- h. Todo acto necesario para el desarrollo del proceso de selección hasta el consentimiento de la buena pro, y la suscripción del contrato respectivo.

**Artículo 34.- Plazo en los procedimiento de selección.**

En los Procedimiento de selección de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva, el plazo entre la convocatoria y la presentación de propuestas para la buena pro no será mayor de 5 días.

En los Procedimiento de selección de Arrendamiento por Concurso Publico, el plazo entre la convocatoria y la presentación de propuestas para la buena pro no será menor de 10 días.

**Artículo 35.- Convocatoria, presentación de Consultas, inscripción de participantes.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad a fin de seleccionar al arrendatario, convocara el proceso de selección correspondiente a través de la pagina Web, de la Municipalidad.

La convocatoria deberá contener obligatoriamente lo siguiente:

- 1) La identificación, domicilio y RUC de la Municipalidades;
- 2) La identificación del proceso de selección;
- 3) La indicación de la modalidad de selección, de ser el caso;
- 4) La descripción básica del inmueble objeto del proceso;
- 5) El valor comercial de la renta anual de arrendamiento, como monto referencial;
- 6) El lugar y la forma en que se realizará la inscripción o registro de participantes;
- 7) El costo del derecho de participación;
- 8) El calendario del proceso de selección.

Los participantes podrán inscribirse desde el día siguiente de la convocatoria hasta un día antes de las presentaciones de propuestas, estando impedidos de participar, además de los establecidos en las normas vigentes, aquellos que tengan o hayan tenido procesos judiciales en contra del Municipio.

Para registrarse, la persona natural o jurídica que solicite participar, deberá consignar una dirección de correo electrónico y mantenerla activa, a efecto de las notificaciones que, conforme a lo previsto en la Ordenanza, deban realizarse.

A través de las consultas, los participantes podrán solicitar la aclaración de cualquiera de los extremos de las Bases o plantear solicitudes respecto de ellas.

Efectuadas las consultas por los participantes, el Comité deberá absolverlas de manera fundamentada y sustentada, cualquiera fuera su respuesta, mediante un pliego absolutorio que deberá contener la identificación de cada participante y la respuesta del Comité para cada consulta presentada. El mencionado pliego deberá ser notificado a través de la Web de la entidad, en la sede de la Municipalidad y a los correos electrónicos de los participantes.

**Artículo 36.- Presentación de las Propuestas, evaluación y otorgamiento de buena Pro.**

Los postores en el lugar, día y hora de acuerdo a lo establecido en las Bases presentaran sus propuestas. El Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, evaluará las propuestas económicas, así como las mejoras que proponga el postor, para tal fin este deberá cuantificarlas, el comité otorgara la buena pro a la mejor propuesta.

Otorgada la buena pro por el Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, comunicara el resultado en la página Web del Municipio, disponiendo la suscripción del contrato, el cual deberá ser suscrito dentro de los 5 días siguientes.

**Artículo 37.- Solución en caso de empate**

En el supuesto que dos (2) o más propuestas empaten, el otorgamiento de la Buena Pro se efectuará a través de sorteo en el mismo acto, o cualquier otro mecanismo previamente establecido por el comité en las Bases del proceso.

**Artículo 38.- Notificación del acto de otorgamiento de la Buena Pro.**

En el caso del arrendamiento por concurso, el otorgamiento de la buena pro será realizado en acto público se presumirá notificado a todos los postores en la misma fecha, oportunidad en la que se entregará a los postores copia del acta y el cuadro comparativo detallando los resultados en cada factor de evaluación, sin perjuicio de que se publiquen en la página Web del Municipio. Dicha presunción no admite prueba en contrario.

En el caso del arrendamiento directo el otorgamiento de la buena pro se notificará a través de su publicación en la pagina Web de la Municipalidad, en la Sede de la Municipalidad y a los correos electrónicos de los postores, de ser el caso, el mismo día de su realización, bajo responsabilidad del Comité e incluirá el acta y el cuadro comparativo detallado con los resultados del otorgamiento de la buena pro.

**Artículo 39.- Consentimiento del otorgamiento de la Buena Pro.**

Cuando se hayan presentado dos o más propuestas, el consentimiento de la buena pro se producirá a los ocho (8) días de su notificación, sin que los postores hayan ejercido el derecho de interponer recurso impugnativo.

En caso de haberse presentado una sola oferta, el consentimiento de la buena pro se producirá el mismo día de su notificación. Una vez consentido el otorgamiento de la Buena Pro, el Presidente del Comité remitirá el expediente de contratación a la Gerencia de Administración la que asumirá competencia desde ese momento para ejecutar los actos destinados a la formalización del contrato.

**Artículo 40.- Impugnación a la Buena Pro.**

Mediante el recurso de apelación el postor se impugna la evaluación de la propuesta presentada.

El recurso de apelación se presenta ante el comité y es resuelta por la Gerencia de Administración en un plazo máximo de 2 días, lo resuelto tendrá carácter de cosa juzgada.

En el caso que se haya vencido el plazo para resolver y notificar la resolución que se pronuncia sobre el recurso de apelación, el apelante deberá asumir que aquél fue denegado.

## SUBCAPITULO 2 AFECTACION EN USO Y DESAFECTACION PREDIAL

**Artículo 41.- Definición**

La afectación en uso es el derecho que permite a la una entidad pública o a un particular usar y administrar un predio de propiedad de la Municipal, a título gratuito, para un fin determinado compatible con las funciones de la Municipalidad.

**Artículo 42.- Bienes susceptibles de afectación**

Sólo pueden ser afectados en uso los predios administrados o en posesión de la entidad y los aportes reglamentarios de libre disponibilidad.

**Artículo 43.- Extensión de la afectación en uso**

La afectación en uso no necesariamente se extiende al suelo o subsuelo, comprendido dentro de los planos verticales del perímetro superficial; Asimismo, comprende la fábrica existente con todas sus partes integrantes y accesorios, la que deberá estar debidamente inventariada y valorizada.

**Artículo 44.- Finalidad de la afectación en uso**

El afectatario deberá ejecutar por sí mismo la finalidad de la afectación en uso otorgada a su favor.

**Artículo 45.- Prohibición de actos**

La afectación en uso no otorga el derecho de ejercitar actos de disposición o enajenación respecto del bien afectado, bajo sanción de desafectación del derecho concedido.



**Artículo 46.- Criterios para la afectación en uso**

La afectación en uso deberá ser aprobada según criterios de racionalización, equidad y de interés general.

**Artículo 47.- Plazo**

La duración de la afectación en uso tendrá un plazo no menor de seis meses, ni mayor de diez años. El Comité de Gestión Patrimonial deberá indicarlo expresamente, en tanto el afectatario no incurra en ninguna de las causales de desafectación previstas en la presente Ordenanza.

**Artículo 48.- Informes previos**

El Comité de Gestión Patrimonial podrá requerir a otras entidades públicas, los informes que necesite vinculados con las solicitudes de afectación.

**Artículo 49.- Solicitud de afectación en uso**

Toda solicitud de afectación en uso deberá ser presentada y tramitada ante la Municipalidad y será evaluada por el Comité de Gestión Patrimonial y será aprobada mediante Resolución ratificada por acuerdo de concejo en un plazo máximo de 15 días.

El solicitante deberá presentar el ante-proyecto de la obra, un perfil del objeto social que se desarrollara y la factibilidad económica para su ejecución.

**Artículo 50.- Entidades beneficiarias**

Las afectaciones en uso de propiedad estatal administrada por la Municipalidad, se otorgarán a favor de las entidades públicas y privadas sin fines de lucro que coadyuven al fin social del Estado.

Los gastos que demande la conservación del predio objeto de la afectación en uso no son reembolsables.

**Artículo 51.- Derecho del afectatario**

El afectatario tiene derecho a usar y administrar el bien de propiedad Municipalidad que se le haya asignado, de acuerdo con las normas contenidas en la presente Ordenanza y dentro de los límites de la ley.

**Artículo 52.- Obligaciones del afectatario**

El afectatario está obligado a sufragar los gastos de conservación, administración y al pago de todo tributo que el bien afectado requiera; además, está obligado a conservarlo diligentemente. En caso de devolución del bien se deberá hacer entrega del mismo con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

**Artículo 53.- Obligaciones especiales**

La Municipalidad podrá imponer obligaciones especiales según las características del bien afectado y de la finalidad que cumpla el afectatario.

**Artículo 54.- Pluralidad de afectatarios**

Existe pluralidad de afectatarios cuando dos o más personas usan y administran un mismo predio. Cada afectatario ejercerá proporcionalmente los derechos y obligaciones inherentes a la afectación en uso otorgada. En todo caso, los afectatarios

deberán constituir obligatoriamente en el plazo de 60 días de dictada la Resolución aprobatoria, un régimen de administración común.

**Artículo 55.- Condiciones de entrega**

Por el mérito del Convenio que apruebe la afectación en uso se indicara las condiciones de entrega.

**Artículo 56.- Declaratoria de fábrica**

La declaratoria de fábrica, en el caso de afectación en uso de terrenos, será efectuada por el afectatario y se inscribirá correspondientemente a favor de la Municipalidad.

**Artículo 57.- Causales de desafectación**

El Comité de Gestión Patrimonial, previo informe técnico de inspección ocular e informe legal sustentatorio, declarara la desafectación cuando el afectatario incurra en cualquiera de las siguientes causales:

- a) La variación del fin para el cual fue afectado el predio.
- b) La inaplicación total o parcial, o cese de la finalidad de la afectación.
- c) El incumplimiento dentro del plazo de las obras de construcción fijadas en el Convenio de afectación.
- d) La cesión de la afectación en uso.
- e) El fallecimiento del afectatario.
- f) La disolución de la personería jurídica del afectatario.
- g) Gravar o enajenar el inmueble afectado en uso.
- h) El incumplimiento de las obligaciones a que se refiere esta Ordenanza.

**Artículo 58.- Renuncia a la afectación en uso**

La renuncia de la afectación en uso constituye la declaración unilateral del afectatario, por cuyo mérito se procede a la devolución de la posesión del predio.

**Artículo 58.- Efectos de la desafectación y la renuncia**

La desafectación produce el efecto consecuente de no otorga derecho de reembolso alguno a favor de quien tuvo la calidad de afectatario por las edificaciones o mejoras implementadas, así mismo no podrá solicitar nuevamente por sí mismo o mediante terceros, la afectación en uso del mismo bien.

**Artículo 59.- Aplicación supletoria**

Al presente capítulo, se aplicarán supletoriamente las disposiciones comunes del derecho.

**TITULO III  
TASACIONES**

**Artículo 60.- Obligación de tasar**

Todos los bienes muebles e inmuebles que se encuentren bajo la administración de la Municipalidad deberán ser tasados cuando se realicen los procedimientos contemplados en la presente Ordenanza.

**Artículo 61.- Marco regulatorio de las tasaciones**

Las tasaciones de bienes de propiedad estatal inmobiliaria administrados por el municipio, deberán efectuarse siempre a valor comercial utilizándose las normas

reglamentarias vigentes en lo que fuera de aplicación; y, complementariamente, las técnicas usuales de valorización.

## TITULO VI CLAUSULAS OBLIGATORIAS QUE DEBEN INCLUIRSE

### Artículo 62.- Cláusulas Obligatorias a incluir en los actos de arrendamiento o afectación en uso.

El Comité de Gestión Patrimonial en los contratos de arrendamiento y en los convenios de afectación en uso, que suscriba con respecto a los bienes inmuebles que administra la municipalidad, bajo responsabilidad incluirán las siguientes cláusulas referidas a:

- a) **Garantías:** La Municipalidad establecerá las garantías que deberán otorgarse para asegurar la buena ejecución y cumplimiento del contrato de arrendamiento o convenio de afectación en uso; sin perjuicio de las penalidades aplicables que serán establecidas en la presente norma. A falta de estipulación expresa se aplicarán las penalidades establecidas en esta Ordenanza.
- b) **Solución de Controversias:** Toda controversia surgida durante la etapa de ejecución deberá, resolverse mediante conciliación o arbitraje. En caso que no se incluya la cláusula correspondiente, se entenderá incorporada de pleno derecho la cláusula.
- c) **Resolución por Incumplimiento:** En caso de incumplimiento de alguna de sus obligaciones, que haya sido previamente observada por la Municipalidad, y no haya sido materia de subsanación, esta última podrá resolver el contrato y/o Convenio; en forma total o parcial, mediante la remisión por la vía notarial del documento en el que se manifieste esta decisión y el motivo que la justifica. Dicho documento será aprobado por un funcionario del mismo nivel jerárquico de aquella que haya suscrito el contrato.

## CAPÍTULO I DE LAS GARANTÍAS

### Artículo 63.- Requisitos de las garantías

El único medio de garantía que debe presentar en un convenio de afectación en uso, y/o en un contrato de arrendamiento es la carta fianza, la misma que debe haber sido emitida por una empresa autorizada y sujeta al ámbito de la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones. La carta fianza deberá ser incondicional, solidaria, irrevocable y de realización automática al solo requerimiento de la Municipalidad.

### Artículo 64.- Garantía de Fiel Cumplimiento

Como requisito indispensable para suscribir el contrato de arrendamiento y/o convenio, el afectatario y/o arrendatario debe entregar a la Municipalidad la garantía de fiel cumplimiento del mismo. Esta deberá ser emitida por una suma equivalente al diez por ciento (10%) del monto del contrato y en los caso de los convenio de afectación en uso será equivalente al 10% del valor comercial de arrendamiento del inmueble, la referida garantía tendrá vigencia hasta la conformidad de la recepción del inmueble

### Artículo 65.- Excepciones

No se constituirán garantías de fiel cumplimiento en los siguientes casos:

- a) Contratos que por su monto de arrendamiento no superen una renta anual equivalente de 20 UIT.
- b) Convenios en que el valor comercial de arrendamiento del inmueble objeto del convenio no superen una renta anual equivalente a 20 UIT.

#### **Artículo 66.- Ejecución de Garantías**

Las garantías sólo se ejecutarán en los siguientes casos:

- 1) Cuando el afectatario y/o arrendatario no la hubiere renovado antes de la fecha de su vencimiento. Contra esta ejecución, el contratista no tiene derecho a interponer reclamo alguno. Una vez culminado el contrato y/o convenio, y siempre que no existan deudas a cargo del contratista, el monto ejecutado le será devuelto a éste sin dar lugar al pago de intereses.
- 2) La garantía de fiel cumplimiento se ejecutarán, en su totalidad, sólo cuando la resolución por la cual la Municipalidad resuelve el contrato por causa imputable al el afectatario y/o arrendatario, haya quedado consentida o cuando por laudo arbitral consentido y ejecutoriado se declare procedente la decisión de resolver el contrato y/o convenio. El monto de las garantías corresponderá íntegramente a la Municipalidad, independientemente de la cuantificación del daño efectivamente irrogado.
- 3) la garantía de fiel cumplimiento se ejecutarán cuando transcurridos quince (15) días de haber sido requerido por la Municipalidad, el afectatario y/o arrendatario no hubiera cumplido con pagar o con ejecutar la obligación a su cargo establecida.

## **CAPÍTULO II INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

#### **Artículo 67.- Penalidad por mora en la ejecución de la prestación.**

En caso de retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, y/o convenio, la Municipalidad le aplicará al afectatario y/o arrendatario una penalidad por cada día de atraso, hasta por un monto máximo equivalente al diez por cien (10%) del monto contractual o del valor anual de arrendamiento comercial del inmueble. Esta penalidad será incrementada a los pagos del arrendamiento o si fuese necesario se cobrará del monto resultante de la ejecución de las garantías de fiel cumplimiento.

En todos los casos, la penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Penalidad diaria} = 0.10 \times \text{Monto}/F \times \text{Plazo en días}$$

Donde F tendrá los siguientes valores:

Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días:  $F = 0.40$

Tanto el monto como el plazo se refieren, según corresponda, al contrato. Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, la Municipalidad podrá resolver el contrato por incumplimiento.

#### **Artículo 68.- Otras penalidades**

En el contrato y/o Convenio se podrán establecer penalidades distintas a la mencionada en el Artículo precedente, siempre y cuando sean razonables y congruentes con la prestación a cargo del afectatario y/o arrendatario.

### CAPÍTULO III RESOLUCIÓN DE CONTRATO

#### **Artículo 69.- Resolución de contrato**

Cualquiera de las partes, o ambas, pueden poner fin al contrato y/o Convenio por un hecho sobreviniente a la suscripción del mismo, siempre que se encuentre previsto expresamente en el contrato. Por igual motivo, se puede resolver en forma parcial, dependiendo de los alcances del incumplimiento, de la naturaleza de las prestaciones, o de algún otro factor relevante, siempre y cuando sea posible sin afectar el contrato en su conjunto.

#### **Artículo 70.- Causales de resolución**

La Municipalidad podrá resolver el contrato y/o Convenio, en los casos en que el afectatario y/o arrendatario:

- 1) Incumpla injustificadamente obligaciones contractuales, legales a su cargo, pese a haber sido requerido para ello.
- 2) Haya llegado a acumular el monto máximo de la penalidad por mora en la ejecución de la prestación a su cargo; o
- 3) Paralice o reduzca injustificadamente la ejecución de la prestación, pese a haber sido requerido para corregir tal situación.

El afectatario y/o arrendatario podrá solicitar la resolución del contrato y/o Convenio, en los casos en que la Municipalidad incumpla injustificadamente sus obligaciones esenciales las mismas que se contemplan en el contrato y/o Convenio, pese a haber sido requerido conforme al procedimiento establecido en el siguiente artículo.

#### **Artículo 71.- Procedimiento de resolución de contrato**

Si alguna de las partes falla al cumplimiento de sus obligaciones, la parte perjudicada deberá requerirla mediante carta notarial para que las satisfaga en un plazo no menor a quince (15) días, bajo apercibimiento de resolver el contrato y/o Convenio.

Dependiendo del monto contractual y de la complejidad, envergadura o sofisticación, la Municipalidad puede establecer plazos mayores, pero en ningún caso menor a quince (15) días. Si vencido dicho plazo el incumplimiento continúa, la parte perjudicada resolverá el contrato y/o convenio en forma total o parcial, mediante carta notarial. La resolución parcial sólo involucrará a aquella parte del contrato y/o convenio afectada por el incumplimiento y siempre que dicha parte sea separable e independiente del resto de las obligaciones, y que la resolución total pudiera afectar los intereses de la Municipalidad. En tal sentido, el requerimiento que se efectúe deberá precisar con claridad qué parte quedaría resuelta si persistiera el incumplimiento.

De no hacerse tal precisión, se entenderá que la resolución será total en caso de persistir el incumplimiento.

#### **Artículo 72.- Efectos de la resolución**

Si la parte perjudicada es la Municipalidad, ésta ejecutará las garantías que se hubiera otorgado, sin perjuicio de la indemnización por los mayores daños y perjuicios otorgados.

Si la parte perjudicada es el afectatario y/o arrendatario, la Municipalidad deberá reconocerle la respectiva indemnización por los daños y perjuicios irrogados, bajo responsabilidad del Alcalde o de la Gerencia Municipal, responsabilidad delegable en la Gerencia de Administración de la Municipalidad, según corresponda.

Cualquier controversia relacionada con la resolución del contrato y/o Convenio podrá ser sometida por la parte interesada a conciliación y/o arbitraje dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de comunicada la resolución. Vencido ese plazo sin que se haya iniciado ninguno de estos procedimientos, se entenderá que la resolución del contrato ha quedado consentida.

### DISPOSICIONES FINALES

#### Primera.- FACULTAD REGLAMENTARIA

Facúltese a la Alcaldía para que dicte las normas procedimentales y complementarias necesarias para la aplicación del presente Ordenanza.

#### Segunda.- COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS

Las competencias administrativas relativas a la disposición, administración y gestión de los bienes de propiedad estatal administrados, de propiedad o en posesión del municipio, se ejercerán de conformidad con las facultades legales que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que le fueron conferidas.

#### Tercera.- ALCANCES NORMATIVOS

Lo dispuesto en la presente Ordenanza no será de aplicación, en:

1. Procesos de Concesiones
2. Procesos de Inversión Privada.
3. Otorgamiento de áreas publicas a para la realización de ferias y otras actividades similares temporales.
4. Comercio ambulatorio en vías publicas.
5. Otorgamiento de áreas publicas con fines publicitarios.
6. Actividades Culturales en áreas públicas.
7. Cualquier otro tipo de ocupación en: la vías, áreas, y otros de dominio Publico, cuya actividades no tengan una duración que superen los seis meses de duración.

Los señalados en los numerales 1 al 7 estarán regulados por sus propias Leyes, Ordenanzas, Decretos de Alcaldía, Resoluciones, Convenios y normas reguladoras.

**REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

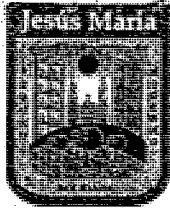
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA

RAFAEL VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesus Maria

Dr. ENRIQUE OCHOA POMA FELLA  
ALCALDE



# Municipalidad de Jesús María

## ORDENANZA N° 243-MDJM

Jesús María, 20 de setiembre del 2007

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA;**

Visto, en sesión ordinaria de la fecha, el recurso de reconsideración presentado por los regidores Arturo Wertheman, Ever Ruiz y Jéssica Urquiza; con el voto mayoritario de los señores regidores y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

**EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY N° 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL, APROBO LA SIGUIENTE:**

### **ORDENANZA QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 237-MDJM**

**Artículo Único.- MODIFICASE** el inciso h) del artículo 10 y los artículos 30, 31, 32 y 44 de la Ordenanza que regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la municipalidad de Jesús María, los mismos que tendrán el siguiente texto:

#### **"Artículo 10.- Atribuciones y obligaciones del Presidente de Comité de Gestión Patrimonial"**

La presente Ordenanza faculta al Presidente del Comité de Gestión Patrimonial las siguientes atribuciones y funciones:

(...)

- h) Conducir los procesos para la suscripción de los convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, remitiendo al Concejo, para la ratificación por Acuerdo de Concejo sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza."

#### **"Artículo 30.- Arrendamiento Directo.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, mediante la pagina Web de la entidad se invitara a los postores interesados a participar en el proceso para dar en arrendamiento directo los predios administrados por la Municipalidad; siempre que la renta anual a devéngarse no se superior a 20 UIT. Este proceso no deberá tener una duración mayor de 2 días. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser remitidos al Concejo para la ratificación por Acuerdo de Concejo en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de su celebración."

#### **"Artículo 31.- Arrendamiento por Adjudicación Selectiva.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad puede dar en arrendamiento por Adjudicación Selectiva los predios Administrados por la Municipalidad,

~~173~~



# Municipalidad de Jesús María

siempre que la renta anual a devengarse sea inferior a 40 UIT. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser remitidos al Concejo para la ratificación por Acuerdo de Concejo en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de su celebración."

**"Artículo 32.- Arrendamiento por Concurso.**

El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad puede dar en arrendamiento por Concurso los predios Administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea superior a 40 UIT. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser remitidos al Concejo para la ratificación por Acuerdo de Concejo en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de su celebración."

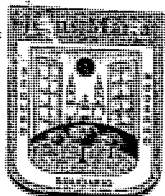
**POR TANTO:**

**MANDO SE PUBLIQUE Y CUMPLA.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
  
RAFAEL VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL

Municipalidad Distrital de Jesús María  
  
D. ENRIQUE OCHOFPOMAFELLA  
ALCALDE





## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 314-2007

Jesús María, 06 de setiembre del 2007

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA; y,**

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, el artículo 8 de la referida norma dispone que el Comité de Gestión Patrimonial está conformado por tres (3) titulares: Gerente de Administración, el Subgerente de Logística, y el Gerente de Asesoría Jurídica; disponiendo el artículo 9 que mediante Resolución Alcaldía se designará sus integrantes y sus suplentes, debiéndose, en un plazo máximo de 7 días a partir de la expedición de la Resolución remitir copia de la misma a la Contraloría General de la Republica, al Órgano de Control Institucional de la Municipalidad y publicarlo en su página web.

Que, el Comité así designado actúa en forma colegiada y es autónomo en sus decisiones gozando sus miembros de las mismas facultades, y siendo sus integrantes solidariamente responsables civil, administrativamente y penalmente de su actuación.

Que, resulta necesario nombrar a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María a fin que cumplan las funciones y atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 237-MDJM.

**ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;**

### SE RESUELVE:

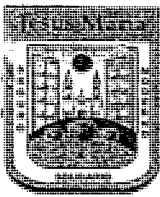
**Artículo Primero.- DESIGNAR** al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

#### Titulares:

- **DR. MICOL MARKO CESPEDES VENTURA** – Gerente de Administración, quien lo presidirá.
- **DR. MAURICIO MORI RENGIFO** – Sub Gerente Logística, que actuará como Secretario Técnico.
- **DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO** – Gerente de Asesoría Jurídica, Miembro.

#### Suplentes:

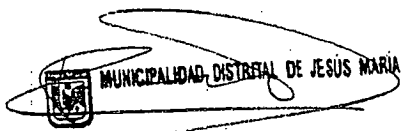
- **SR. MARCO AURELIO LINARES PASTOR**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **C.P.C. GLORIA DELGADO CALDAS**, Sub Gerente de Contabilidad.
- **ARQ. WALTER ARAUCO CAMARGO**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.



**Artículo Segundo.-** El Comité de Gestión Patrimonial cumplirá sus funciones de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María; así como las normas dictadas por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en lo que sea aplicable.

**Artículo Tercero.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Sub Gerencia de Informática para su publicación en la página web.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

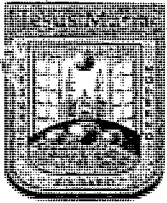


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
RAFAEL VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

Dr. ENRIQUE OCROSPOMA FELLA  
ALCALDE



## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 002-2008

Jesús María, 02 de enero del 2008

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA;**

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007 se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que fue modificado con Resolución de Alcaldía N° 382-2007 de fecha 19 de noviembre de 2007, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia de los funcionarios Dr. Micol Marko Céspedes Ventura y C.P.C. Gloria María Delgado Caldas;

Que, mediante Resoluciones de Alcaldía Nos. 432 y 437-2007 de fechas 26 y 28 de diciembre de 2007, se designó, respectivamente, al señor Julio Cesar Haro Orbegoso en el cargo de Gerente de Administración y al señor Benjamín Santiago Tello Tello en el cargo de Sub Gerente de Contabilidad; a quienes resulta necesario designar como miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María;

**EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY N° 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;**

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- MODIFÍCASE** el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre de 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

*"Artículo Primero.- DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:*

**Titulares:**

- **DARIO MEDINA POÉMAPE**, Sub Gerente de Logística, Presidente.
- **CESAR AUGUSTO IZARNÓTEGUI LOZANO**, Gerente de Asesoría Jurídica, quien actuará como Secretario Técnico.
- **JULIO CESAR HARO ORBEGOSO**, Gerente de Administración, Miembro.

**Miembro:**

- **MARCO AURELIO LINARES PASTOR**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **BENJAMÍN SANTIAGO TELLO TELLO**, Sub Gerente de Contabilidad.
- **WALTER ARAUCO CAMARGO**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Sub Gerencia de Informática para su publicación en la página web.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

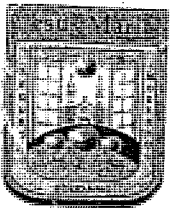
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

EDUARDO VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

Dr. ENRIQUE OCROSPOMA PERILLA  
ALCALDE



## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 031-2008

Jesús María, 24 de enero del 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, mediante Resoluciones de Alcaldía N° 314 y 382-2007 de fecha 06 de setiembre y 19 de noviembre del 2007, respectivamente, se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia del señor Micol Marco Céspedes Ventura Gerente de Administración y de la señorita Gloria María Delgado Caldas, Sub Gerente de Contabilidad, resultando necesario reestructurar dicha Comisión

ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;

### SE RESUELVE:

**Artículo Primero.-** MODIFÍCASE el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

**"Artículo Primero.-** DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

#### Titulares:

- SR. DARÍO MEDINA POEMAPE, Sub Gerente Logística, quien lo presidirá.
- DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOZO, Gerente de Administración, Miembro.

#### Suplentes:

- ARQ. WALTER ARAUCO CAMARGO, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
- SR. MARCO AURELIO LINARES PASTOR, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- C.P.C. BENJAMÍN SANTIAGO TELLO TELLO, Sub Gerente de Contabilidad.."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Sub Gerencia de Informática para su publicación en la página web.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA



SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

ALCALDE



## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 105-2008

Jesús María, 22 de abril del 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, mediante sucesivas resoluciones se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia del señor Marco Aurelio Linares Pastor Gerente de Planeamiento y Presupuesto.

ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;

### SE RESUELVE:

**Artículo Primero.-** MODIFÍCASE el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

**"Artículo Primero.-** DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

#### Titulares:

- SR. DARÍO MEDINA POEMAPE, Sub Gerente Logística, quien lo presidirá.
- DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOSO, Gerente de Administración, Miembro.

#### Suplentes:

- MARIA CONSUELO SIPION ZAPATA, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."
- LIC. SILVIA BALDEÓN LAVADO, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- C.P.C. BENJAMÍN SANTIAGO TELLO TELLO, Sub Gerente de Contabilidad."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Gerencia de Comunicaciones para su publicación en la página web.

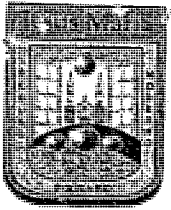
**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA  
R.A.P.A. V. MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

DR. ENRIQUE ROSPOMA PELLA  
ALCALDE

**RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 132-2008**

Jesús María, 20 de mayo del 2008

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA; y,**

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, mediante sucesivas resoluciones se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia del señor Marco Aurelio Linares Pastor Gerente de Planeamiento y Presupuesto.

**ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;**

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- MODIFÍCASE** el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

***"Artículo Primero.- DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:***

**Titulares:**

- **SR. DARÍO MEDINA POEMAPE**, Sub Gerente Logística, quien lo presidirá.
- **DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO**, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- **C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOSO**, Gerente de Administración, Miembro.

**Suplentes:**

- **MARIA CONSUELO SIPION ZAPATA**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."
- **LIC. SILVIA BALDEÓN LAVADO**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **C.P.C. LUIS GONZALES FLORES**, Sub Gerente de Contabilidad."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Gerencia de Comunicaciones para su publicación en la página web.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



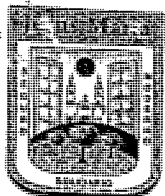
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

RAFAEL VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

Dr. ENRIQUE OCROSPOMA PELLA  
ALCALDE



## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 314-2007

Jesús María, 06 de setiembre del 2007

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA; y,**

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, el artículo 8 de la referida norma dispone que el Comité de Gestión Patrimonial está conformado por tres (3) titulares: Gerente de Administración, el Subgerente de Logística, y el Gerente de Asesoría Jurídica; disponiendo el artículo 9 que mediante Resolución Alcaldía se designará sus integrantes y sus suplentes, debiéndose, en un plazo máximo de 7 días a partir de la expedición de la Resolución remitir copia de la misma a la Contraloría General de la Republica, al Órgano de Control Institucional de la Municipalidad y publicarlo en su página web.

Que, el Comité así designado actúa en forma colegiada y es autónomo en sus decisiones gozando sus miembros de las mismas facultades, y siendo sus integrantes solidariamente responsables civil, administrativamente y penalmente de su actuación.

Que, resulta necesario nombrar a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María a fin que cumplan las funciones y atribuciones conferidas por la Ordenanza N° 237-MDJM.

**ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;**

### SE RESUELVE:

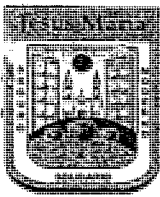
**Artículo Primero.- DESIGNAR** al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

#### Titulares:

- **DR. MICOL MARKO CESPEDES VENTURA** – Gerente de Administración, quien lo presidirá.
- **DR. MAURICIO MORI RENGIFO** – Sub Gerente Logística, que actuará como Secretario Técnico.
- **DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO** – Gerente de Asesoría Jurídica, Miembro.

#### Suplentes:

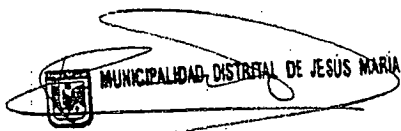
- **SR. MARCO AURELIO LINARES PASTOR**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **C.P.C. GLORIA DELGADO CALDAS**, Sub Gerente de Contabilidad.
- **ARQ. WALTER ARAUCO CAMARGO**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.



**Artículo Segundo.-** El Comité de Gestión Patrimonial cumplirá sus funciones de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María; así como las normas dictadas por la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, en lo que sea aplicable.

**Artículo Tercero.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Sub Gerencia de Informática para su publicación en la página web.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



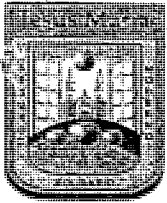
**RAFAEL VERA MASCARO**  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

**Dr. ENRIQUE OCROSPOMA FELLA**  
ALCALDE





## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 002-2008

Jesús María, 02 de enero del 2008

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA;**

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007 se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que fue modificado con Resolución de Alcaldía N° 382-2007 de fecha 19 de noviembre de 2007, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia de los funcionarios Dr. Micol Marko Céspedes Ventura y C.P.C. Gloria María Delgado Caldas;

Que, mediante Resoluciones de Alcaldía Nos. 432 y 437-2007 de fechas 26 y 28 de diciembre de 2007, se designó, respectivamente, al señor Julio Cesar Haro Orbegoso en el cargo de Gerente de Administración y al señor Benjamín Santiago Tello Tello en el cargo de Sub Gerente de Contabilidad; a quienes resulta necesario designar como miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María;

**EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY N° 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;**

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- MODIFÍCASE** el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre de 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

*"Artículo Primero.- DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:*

**Titulares:**

- **DARIO MEDINA POÉMAPE**, Sub Gerente de Logística, Presidente.
- **CESAR AUGUSTO IZARNÓTEGUI LOZANO**, Gerente de Asesoría Jurídica, quien actuará como Secretario Técnico.
- **JULIO CESAR HARO ORBEGOSO**, Gerente de Administración, Miembro.

**Miembro:**

- **MARCO AURELIO LINARES PASTOR**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **BENJAMÍN SANTIAGO TELLO TELLO**, Sub Gerente de Contabilidad.
- **WALTER ARAUCO CAMARGO**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Sub Gerencia de Informática para su publicación en la página web.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

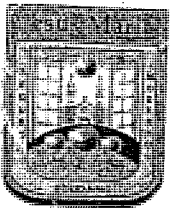
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

EDUARDO VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

Dr. ENRIQUE OCROSPOMA PERILLA  
ALCALDE



## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 031-2008

Jesús María, 24 de enero del 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, mediante Resoluciones de Alcaldía N° 314 y 382-2007 de fecha 06 de setiembre y 19 de noviembre del 2007, respectivamente, se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia del señor Micol Marco Céspedes Ventura Gerente de Administración y de la señorita Gloria María Delgado Caldas, Sub Gerente de Contabilidad, resultando necesario reestructurar dicha Comisión

ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;

### SE RESUELVE:

**Artículo Primero.**- MODIFÍCASE el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

**"Artículo Primero.**- DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

#### Titulares:

- SR. DARÍO MEDINA POEMAPE, Sub Gerente Logística, quien lo presidirá.
- DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOZO, Gerente de Administración, Miembro.

#### Suplentes:

- ARQ. WALTER ARAUCO CAMARGO, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
- SR. MARCO AURELIO LINARES PASTOR, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- C.P.C. BENJAMÍN SANTIAGO TELLO TELLO, Sub Gerente de Contabilidad.."

**Artículo Segundo.**- Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Sub Gerencia de Informática para su publicación en la página web.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA



SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

ALCALDE



## RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 105-2008

Jesús María, 22 de abril del 2008

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARIA; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, mediante sucesivas resoluciones se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia del señor Marco Aurelio Linares Pastor Gerente de Planeamiento y Presupuesto.

ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;

### SE RESUELVE:

**Artículo Primero.- MODIFICASE** el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

**"Artículo Primero.- DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:**

#### **Titulares:**

- **SR. DARÍO MEDINA POEMAPE**, Sub Gerente Logística, quien lo presidirá.
- **DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO**, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- **C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOSO**, Gerente de Administración, Miembro.

#### **Suplentes:**

- **MARIA CONSUELO SIPION ZAPATA**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."
- **LIC. SILVIA BALDEÓN LAVADO**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **C.P.C. BENJAMÍN SANTIAGO TELLO TELLO**, Sub Gerente de Contabilidad."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Gerencia de Comunicaciones para su publicación en la página web.

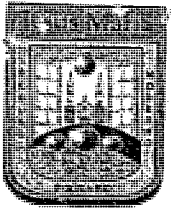
**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
R.A.P.A. V. MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

DR. ENRIQUE ROSPOMA PELLA  
ALCALDE

**RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 132-2008**

Jesús María, 20 de mayo del 2008

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA; y,**

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de setiembre del 2007 se aprobó la norma que regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Que, mediante sucesivas resoluciones se nombró a los miembros del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que resulta necesario reestructurar por renuncia del señor Marco Aurelio Linares Pastor Gerente de Planeamiento y Presupuesto.

**ESTANDO A LO EXPUESTO Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 20 DE LA LEY N° 27972, ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES;**

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- MODIFÍCASE** el Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de setiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

***"Artículo Primero.- DESIGNAR al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:***

**Titulares:**

- **SR. DARÍO MEDINA POEMAPE**, Sub Gerente Logística, quien lo presidirá.
- **DR. CESAR AUGUSTO IZARNOTEGUI LOZANO**, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- **C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOSO**, Gerente de Administración, Miembro.

**Suplentes:**

- **MARIA CONSUELO SIPION ZAPATA**, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente."
- **LIC. SILVIA BALDEÓN LAVADO**, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- **C.P.C. LUIS GONZALES FLORES**, Sub Gerente de Contabilidad."

**Artículo Segundo.-** Encargar a la Secretaría General la remisión de la presente Resolución a la Contraloría General de la República, al Órgano de Control Institucional y a la Gerencia de Comunicaciones para su publicación en la página web.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

RAFAEL VERA MASCARO  
SECRETARIO GENERAL



Municipalidad Distrital de Jesús María

Dr. ENRIQUE OCROSPOMA PELLA  
ALCALDE

ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN SELECTIVA N° 001-2007-CAP/MDJM  
PRIMERA CONVOCATORIA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento el Contrato de Arrendamiento de inmueble que celebran de una parte la **MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA** con RUC N° 20131366290 con domicilio legal en Av. Mariategui N° 850, debidamente representada por su Gerente Municipal, Ing. José Félix Benavides Vargas, identificado con DNI N° 10141857 a quien en adelante se le denominará **LA MUNICIPALIDAD**, y de la otra parte, la Empresa **INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C**, con RUC N° 20516407485, con domicilio en Avenida Rousseau; debidamente representada por su Gerente General Raúl Augusto Triveño Espejo, identificado con DNI N° 40779076, y su Gerente Administrativo Hugo Esparza Patiño, identificado con DNI. N° 40491168, según poder inscrito en la ficha N° 12030862, del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará **LA ARRENDADORA** en los términos y condiciones siguientes:

BASE LEGAL

- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 27444, Ley de Procedimientos Administrativo General.
- Ordenanza N° 237-2007-MDJM.

ANTECEDENTES:

PRIMERO:

LA MUNICIPALIDAD, es un órgano de gobierno local con personería jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo establecido en la Constitución Política del Estado y en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Que la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, dispone en sus Artículos N° 55 y 59, que los bienes, las propiedades que administra y derechos de la municipalidad son administrados autónomamente, así mismo pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificados su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad.

Que el Decreto Supremo N° 154-2001-EF, y sus modificatorias, entre los cuales se encuentra el Decreto Supremo N° 014-2007-VIVIENDA, señalan que las entidades públicas entre los actos de administración y de gestión de la propiedad estatal pueden arrendarlos, sean estos bienes de usos público o privado.

La Ordenanza N° 237-2007-MDJM, regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la municipalidad de Jesús María, faculta al Comité de Gestión Patrimonial, a conducir y aprobar los procesos de Selección para el arrendamiento de los bienes inmuebles de la entidad, en virtud cual se convoco al proceso de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, Primera Convocatoria, obteniendo la buena pro consentida **LA ARRENDATARIA**.

RAUL TRIVEÑO E.  
GERENTE GENERAL

HUGO ESPARZA PATIÑO

Municipalidad de Jesús María

Municipalidad de Jesús María

Municipalidad de Jesús María

Municipalidad de Jesús María

El Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, ha efectuado la tasación del inmueble ubicado en el Jr. Nazca S/N distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, propiedad de LA MUNICIPALIDAD, El cual comprende las siguientes áreas: zona del estadio con 17,104.38 m<sup>2</sup>, zona del deposito municipal de 1,074.39 m<sup>2</sup>, determinándose para efectos del alquiler mensual en un valor equivalente a la suma de S/. 6,700.00. (seis mil setecientos y 00/100 nuevos soles), mas el equivalente al 10 % de los ingresos mensuales, descontados los impuestos, que generen por el referido arrendamiento.

La Ordenanza N° 237-2007-MDJM, regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la municipalidad de Jesús María, faculta al Comité de Gestión Patrimonial, a conducir y aprobar los procesos de Selección para el arrendamiento de los bienes inmuebles de la entidad, en virtud cual se convoco al proceso de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, Primera Convocatoria, obteniendo la buena pro consentida **LA ARRENDATARIA**.

**SEGUNDO:** LA MUNICIPALIDAD es propietaria del Estadio de Jesús María, sito en Jr. Nazca S/N distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, del distrito de Jesús María el que a la fecha consta de oficinas administrativas, una cancha de fútbol, baños, camerinos, lozas de fulbito, una pista atlética (de asfalto en malas condiciones), y el que a la fecha requiere ser reparado y modernizado, según se detalla en el Anexo I (memoria descriptiva del inmueble a ser arrendado).

**TERCERO:** LA ARRENDATARIA ha manifestado su interés en arrendar la cancha deportiva y otros bienes que se encuentran en el denominado Estadio Municipal de Jesús María mencionado en la cláusula segunda, y realizar en él la inversión para reparar y modernizar el mismo, sin reembolso alguno por parte de LA MUNICIPALIDAD. En el Anexo II se detalla la inversión, reparación, modernización y el cronograma de su ejecución que LA ARRENDATARIA efectuara en el Jr. Nazca S/N. distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal.

Forman parte integrante del presente contrato las propuestas Técnicas y Económicas presentadas por la ARRENDATARIA en el proceso de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, Primera Convocatoria.

**CUARTO:** Por el presente documento LA MUNICIPALIDAD da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, el inmueble ubicado en el Jr. Nazca S/N distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, propiedad de LA MUNICIPALIDAD, el cual comprende las siguientes áreas: zona del estadio con 17,104.38 m<sup>2</sup>, zona del deposito municipal de 1,074.39 m<sup>2</sup>, que se encuentra detallada en el Anexo III, que debidamente suscrito por las partes forma parte del presente contrato, en adelante **EL INMUEBLE**.

El inmueble que se arrienda podrá ser utilizado por LA ARRENDATARIA para actividades deportivas, y actividades o eventos no deportivos, los que deberán contar con los permisos o autorizaciones municipales necesarias para estos últimos.

LA MUNICIPALIDAD autoriza a LA ARRENDATARIA a sub-arrendar parcial o totalmente el inmueble, para la realización de actividades deportivas, y eventos no deportivos, siempre y cuando las actividades y eventos no deportivos cuenten con las autorizaciones municipales necesarias.

**QUINTO:** El plazo fijado para este contrato es de 10 (diez) años, que se inicia a partir del día

RAUL TRIVENO JE.  
GERENTE GENERAL

INVERSIONES ESPARZA TRIVENO S.A.C.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten asterisk and vertical line]*

siguiente de la suscripción de la presente, el plazo de arrendamiento podrá ser renovados por acuerdo entre las partes.

LA MUNICIPALIDAD se obliga a entregar el inmueble descrito en la Cláusula Cuarta, a LA ARRENDATARIA, al día siguiente de la suscripción del presente contrato, previamente a la entrega que constará en acta notarial la situación del inmueble, adjuntándose un video del local.

LA MUNICIPALIDAD otorga a LA ARRENDATARIA, 30 días naturales de gracia, que es el tiempo mínimo necesario para implementar plenamente las obligaciones establecidas en el presente contrato, sin que en dicho periodo exista obligación de pago alguno. Si durante la vigencia del presente contrato LA ARRENDATARIA, quisiera desocupar el inmueble, deberá comunicar este hecho a LA MUNICIPALIDAD por vía notarial con una anticipación no menor de 15 días, sin estar obligada al pago de penalidad alguna, en el caso de que en el plazo se hubiesen ejecutado las mejoras, a esa fecha, establecidas en el ANEXO II (adjunto y parte integrante del presente contrato).

SEXTO: La renta mensual pactada por inmueble será de S/ 6,700.00. (seis mil setecientos y 00/100 nuevos soles) mas el equivalente al 10% valor de las entradas vendidas por LA ARRENDATARIA, deducidos los impuestos de Ley, a los usuarios de las instalaciones objeto del arrendamiento. Los pagos deberán efectuarse por mes vencido, dentro de los primeros 5 días del mes siguiente.

SEPTIMO: LA ARRENDATARIA se obliga a realizar en el inmueble las mejoras que se mencionan en el ANEXO II (adjunto y parte integrante del presente contrato), las mismas a las que LA MUNICIPALIDAD presta en este acto su consentimiento, mejoras que quedarán en beneficio de LA MUNICIPALIDAD sin costo alguno para ella. LA ARRENDATARIA se obliga a realizar en el inmueble las mejoras que se mencionan en el ANEXO II, por un valor equivalente no menor a US\$ 214,671.69, en los plazos establecidos.

OCTAVO: LA ARRENDATARIA declara conocer el inmueble materia del presente contrato, comprometiéndose a mantenerlo, cuidarlo, conservarlo y devolverlo en el mismo estado en que lo recibe, salvo las mejoras mencionadas en el ANEXO II.

NOVENO: Todas las mejoras que LA ARRENDATARIA deseará introducir en el inmueble salvo las autorizadas en el Anexo II deberán ser autorizadas por escrito por LA MUNICIPALIDAD cualquiera que sea su naturaleza, y serán sin excepción mantenidas en el inmueble quedando en beneficio de LA MUNICIPALIDAD sin costo alguno para ella.

DECIMO: LA ARRENDATARIA tendrá la exclusividad en la venta de publicidad interior, y de la venta de productos consumibles (comestibles y bebibles). LA MUNICIPALIDAD conserva el uso de las áreas deportivas que se mencionan en el ANEXO I, que no son objeto de arrendamiento, las que no podrán ser de ningún material sintético ni artificial debido a que la arrendataria tiene la exclusividad en canchas de dicho material.

DECIMO PRIMERO: LA ARRENDATARIA conviene que LA MUNICIPALIDAD, podrá utilizar las áreas deportivas del inmueble arrendado tres veces a la semana, de lunes a viernes por un total de 6 horas, desde las 8.00 a.m. a 1.00 p.m. LA MUNICIPALIDAD asume toda la responsabilidad por el tiempo que utilice el inmueble materia del arrendamiento, así mismo podrá otorgar su uso por convenio a terceros, durante el horario indicado en el párrafo anterior.

RAUL TRIVIÑO E.  
GERENTE GENERAL

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: Municipalidad de Lima]*

*[Circular stamp: Municipalidad de Lima]*

*[Circular stamp: Municipalidad de Lima]*

*[Circular stamp: V/O]*

**DECIMO SEGUNDO: LA ARRENDATARIA** se obliga a efectuar o pagar las reparaciones necesarias originadas por el uso; asimismo se obliga al pago puntual de los servicios públicos de luz, agua, en lo que corresponde al inmueble objeto del presente contrato.

**DECIMO TERCERO: LA ARRENDATARIA** queda expresamente prohibida de introducir, depositar o conservar en el inmueble que se arrienda, ni siquiera transitoriamente materias húmedas, infecciosas, malolientes, explosivas o peligrosas y en general a no ocasionar o producir riesgos, o situaciones que atenten contra la seguridad del inmueble.

**DECIMO CUARTO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales en la prestación del servicio, **LA ARRENDATARIA** se hará acreedora a una penalidad por cada día calendario de retraso injustificado, en el cumplimiento de las obligaciones pactadas. En caso de retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la **MUNICIPALIDAD** le aplicará a **LA ARRENDATARIA** una penalidad por cada día de atraso, por un monto máximo equivalente al Diez por cien (10%) del Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, mencionada en la cláusula primera. Esta penalidad será incrementada a los pagos del arrendamiento. En todos los casos, la penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Penalidad diaria =  $0.10 \times \text{Monto} / F \times \text{Plazo en días}$

Donde F tendrá los siguientes valores:

Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días:  $F = 0.40$

Tanto el monto como el plazo se refieren, al contrato. Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, la Municipalidad podrá resolver el contrato por incumplimiento, ejecutando la Garantía que podrá ser una carta fianza o póliza de caución.

**LA ARRENDATARIA**, entregará antes de la suscripción del contrato y como requisito indispensable para poder suscribirlo, una carta fianza hasta por la suma equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del contrato, que deberá ser incondicional, solidaria, irrevocable y de realización automática, emitida por una empresa autorizada y sujeta al ámbito de la Superintendencia de Banca y Seguros. Deberá tener vigencia anual, la deberá ser renovada hasta el final de la vigencia del Contrato, y la conformidad de las condiciones pactadas. \*

**DECIMO QUINTO:** En caso de que **LA MUNICIPALIDAD** perturbe a **LA ARRENDATARIA** en el uso del inmueble sin causa justificada **LA ARRENDATARIA** podrá solicitar la resolución del contrato. Resuelto el contrato **LA MUNICIPALIDAD** deberá reembolsar a **LA ARRENDATARIA** la totalidad de la inversión realizada a dicha fecha de acuerdo a lo estipulado en el **Anexo II**, en un plazo que no podrá exceder de 60 días.

**DECIMO SEXTO:** Por la presente cláusula, las partes acuerdan que cualquier controversia que surja desde la celebración del contrato será resuelta mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje al que se decidan someterse las partes.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente contrato a los 19 días del mes de Septiembre de 2007.

LA MUNICIPALIDAD  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
GERENCIA MUNICIPAL  
JOSE FELIX BENAVIDES VARGAS  
GERENTE MUNICIPAL

LA ARRENDATARIA

RAUL TRIVEÑO E.  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVEÑO S.A.C.



## ANEXO I

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTADIO MUNICIPAL  
DE JESUS MARIA

## DEL TERRENO

El Estadio Municipal De Jesús María se encuentra ubicado en el distrito de Jesús María, provincia de Lima. Sus linderos se encuentran definidos por los siguientes referentes:

- Por el lado Norte con la Av. Peruanidad y la Plaza Jorge Chávez.
- Por el lado Sur con la Av. Nazca.
- Por el lado Oeste con la Av. Pumacahua y la Av. Peruanidad.
- Por el lado Este con la Av. Salaverry altura de la cuadra 6.

El área aproximada es de 22 271.48 (Medición en situ, área no compatibilizada por ficha registral).

## DELIMITACION Y AREAS DEL ESTADIO

Para la determinación y entendimiento, el estadio se dividirá en 5 zonas las cuales serán determinadas por líneas imaginarias indicadas en el plano adjunto del levantamiento del precinto.

ZONA A 17,104.38m<sup>2</sup>

## ACCESIBILIDAD

- El ingreso principal al estadio municipal.
- Ingreso al edificio de oficina colindante con servicios.
- Ingreso contiguo al depósito M10.

ZONA B, C, D 1565.78m<sup>2</sup>, 1,169.44m<sup>2</sup>, 1074.39m<sup>2</sup>, 1357.49m<sup>2</sup>

## ACCESIBILIDAD

- Ingreso lateral por el parque colindante a la Av. Salaverry altura de la cuadra 6 (VER LAMINA A-01).
- Ingreso interno desde la zona "A" debido a que colindan si división de tabique alguno.

## ANALISIS DE INFRAESTRUCTURA

- Cerco Perimétrico - Perímetro = 702.87m.l. aprox.

## MATERIALES y ACABADOS:

- Esta compuesto por columnas de concreto armado con un tabique metálico elaborado de ángulos de fierro de 2" con malla de fierro electro soldada #12. El poste posee un cables en la parte superior de unos 0.60 aprox. Su acabado es sin tarrajec, pintado de color verde con blanco.
- Todo el cerco posee cimentación corrida y sobrecimiento de 0.60 en todo el perímetro.

- Espacios abiertos y zonas de la cancha de futbol y pista atlética.

## DE LAS AREAS ABIERTAS ZONA A

- El área esta compuesta: En su centro, la disposición de una cancha de grass natural de un área de 5586.71m<sup>2</sup> + área de grass (área de salto alto)

RAUL PRIVENO E.  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVENO S.A.C.

- 1601.00m<sup>2</sup> + 1525.74m<sup>2</sup> colindantes a la cancha de futbol determinadas por el sardinel de concreto de limitante interior de la pista atlética.
- La pista atlética esta compuesta de afirmado y tiene un área de 3191.10m<sup>2</sup>, perimetral a la cancha de futbol y área de grass colindante interior, su composición es de dos sardinel de concreto acabados en pintura de color amarillo.
  - Área abierta colindante a la pista atlética delimitada por sardinel de concreto externo y sardinel de piedra (en perimetros de cerco) y jardines colindante a las edificaciones del complejo; En su interior su acabado es de piedra confitillo (piedra de rio chancada #1 aprox.).

#### ESTADO DEL(OS) ESPACIOS:

- Los ambientes antes citados no se encuentran en buen estado.
- Se deberá considerar reacondicionar el área de las canchas para su nuevo funcionamiento de una sola unidad a 4 con la capacidad de poder convertirse en una sola.
- Se deberá considerar rehacer el sardinel debido al cambio de área de la cancha de futbol.
- Se deberá reacondicionar el área del estacionamiento y sus nuevos pisos de piedra blanco o similar, para la accesibilidad al complejo, inclusive de las tribunas.

*Espacios abiertos de las zonas de la losa de concreto (B), servicios higiénicos (B), deposito municipal (C), área de rampas para juegos (D), y losa de concreto (E).*

#### DE LAS AREAS ABIERTAS ZONA B, C, D, E

- Las áreas están compuestas: 2 losas de concreto pulido con sus respectivas juntas de dilatación (B y E).
- La zona (B) posee un área de servicios higiénicos y una losa de concreto (de acabado pulido) que las une entre si.
- La zona (C) posee una serie de rampas para el juego de skaters en concreto con acabado pulido.
- En la zona (D) se encuentra un depósito de agregados entre piedra chancada arena gruesa y fina.
- Los espacios libres entre la zona A y las zonas citadas en este ítem son de grass, las áreas de estas zonas están deterioradas. Se deberá reacondicionar el área, procediendo a preparar una capa de abono para el nuevo grass de las áreas verdes.

#### ESTADO DEL(OS) ESPACIOS:

- Los ambientes antes citados no se encuentran en buen estado.

*Iluminación del complejo (todas las áreas).*

#### DEL COMPLEJO

- El complejo en su totalidad no cuenta con los aparatos eléctricos (Postes con reflectores), necesarios para la iluminación de todos sus ambientes y espacios abiertos.
- EL complejo cuenta con dos postes de luz con 6 y 5 reflectores solamente. (VER FOTOS)

RAUL TRIVIÑO E.

GERENTE GENERAL

INVERSIÓNES ESPARZA - TRIVIÑO S.A.C.

- > Existen ciertos postes de iluminación pertenecientes a las veredas de las calles colindantes, no existe casi iluminación para el funcionamiento nocturno.
- > Se recomienda antes de cualquier trabajo de mejora o cambio de las instalaciones elaborar la red de tendido eléctrico. Este deberá ser enterrado y será de alta capacidad (N.Y.Y) elaborado de acuerdo al reglamento nacional de construcciones, en los ítem de iluminación de espacios públicos y recreativos

## EDIFICACIONES

- **Modulo de uso múltiple - M1 y M2. Área = 69.88m<sup>2</sup> aprox.**

### MATERIALES:

- > Este ambiente esta constituido en material denominado noble con un techo ligero de carácter temporal (M1).
- > Este ambiente colinda con el M1 y esta constituido en material denominado noble, su cobertura es de tipo aligerado con vigas de amarre para su sostenimiento (M2).

### ESTRUCTURAS:

- > Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Columnas de confinamiento (M1).
- > Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Columnas de con sistema de pórticos, con columnas de y vigas de concreto armado (M2).

### TABIQUES Y ACABADOS:

- > Los muros están compuestos por ladrillo caravista dispuestos en soga pintados en color naranja.
- > Posee zócalos de concreto pulido y pintados en color negro.
- > Las columnas son de concreto armado sin tarrajeo (AMB 01).
- > Las columnas son de concreto armado tarrajeado y acabado en base imprimante (M2).
- > Posee unas ventanas elaboradas en fierro sin marco cajón pintadas de color negro a modo de rejillas de seguridad para la ventilación e iluminación del ambiente.
- > La puerta es en madera contraplacada sin chapa asegurada con candado. (M1)
- > La puerta es en madera contraplacada con marco de madera y ventana alta tapiada en madera hasta el nivel de la viga de concreto armado, asegurada con chapa de 2 golpes sin manija. (M2).

### ESTADO DEL(OS) AMBIENTES:

- > Se deberá adecuar el espacio para la posible utilización como depósito o almacén construyendo una nueva cobertura de techo dependiendo del sistema constructivo escogido.
- > Se recomienda para su uso incluir una ventana tipo alta para la iluminación y ventilación del ambiente, además del cambio y/o reacondicionamiento de la pueria la cual esta un poco deteriorada por su exposición a la intemperie (desgaste por humedad y luz solar directa) (M1 y M2).

- **Modulo de caseta de seguridad y servicios higiénicos - M3 y M4 Área = 11.44m<sup>2</sup> + 19.30m<sup>2</sup> aprox.**

de Jesús María  
Principal

de Jesús María  
Principal

de Jesús María  
Principal

**MATERIALES Y AMBIENTES:**

- Este ambiente esta constituido en material denominado noble, su cobertura es de tipo aligerado con vigas de amarre para su sostenimiento.
- Posee además un ambiente a modo de depósito o almacén. (VER LAMINA A-01).

**ESTRUCTURAS:**

- Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Sistema de pórticos con columnas y vigas de concreto armado.

**TABIQUES Y ACABADOS:**

- Los muros están compuestos por ladrillo caravista dispuestos en soga pintados en color naranja.
- Posee zócalos de concreto pulido y pintadas en color negro.
- Las columnas son de concreto armado tarrajado con pintura de color verde.
- El interior del modulo de baños esta terminado con cerámico de color blanco en las paredes de 0.15 x 0.15 a 1.40 de altura (M4).
- El piso es de loseta de granito de color marrón (M4).
- El modulo de baños cuenta con dos módulos de inodoros con aparatos marca trébol de color blanco. Las separación están elaboradas de ladrillo pandereita con tarrajeo y pintura. Cuenta puerta contraplacada de media altura por modulo sin chapa (M4).
- Para lavado posee una poza común echa en obra, de concreto armado y acabado en cerámico de 0.15 x 0.15 de color blanco (M4).
- Para urinario cuenta con una poza a nivel de piso echa en obra, de concreto armado y acabado en cerámico de 0.15 x 0.15 de color blanco (M4).
- Posee unas ventanas elaboradas en fierro sin marco cajón pintadas de color negro a modo de rejillas de seguridad para la ventilación e iluminación del ambiente.
- El ingreso del ambiente posee marco de puerta de madera pero no cuenta con la misma (M4).

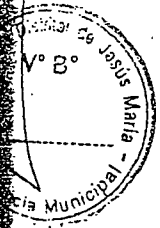
**ESTADO DEL(OS) AMBIENTES:**

- Para el caso de las oficinas se deberá tomar en cuenta el mantenimiento de las puertas.
- Se deberá adecuar el espacio colindante a la oficina de seguridad como 1/2 baño para el adecuado uso del personal de seguridad.
- Para el acabado de los servicios higiénicos se recomienda el cambio de piso el cual se encuentra deteriorado por la humedad, por cerámico de alto tránsito o terrazo lavado para su perfecto funcionamiento.
- En el caso de los muros interiores se recomienda su cambio por cerámico nuevo adecuado con los nuevos servicios habilitados.
- Se deberá revisar las instalaciones eléctricas y sanitarias para su correcto funcionamiento.
- Se recomienda la demolición del urinario y poza de lavado, con su cambio a urinario individual y lavado con mesa de concreto acabado a escoger.
- Se recomienda el reacondicionamiento de la puerta la cual está un poco deteriorada por su exposición a la intemperie (desgaste por humedad y luz solar directa) (M3). Para el caso del servicio higiénico se deberá elaborar una puerta nueva que vaya acorde con el ambiente contiguo.

Modulo de servicios higiénicos y deposito - M5 y M6 Área = 20.66m<sup>2</sup> y 10.08m<sup>2</sup> aprox.

RADJ TRIVIÑO E.  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVIÑO S.A.C.

*[Handwritten signature]*



**MATERIALES Y AMBIENTES:**

- > Este ambiente esta constituido en material denominado noble, su cobertura es de tipo aligerado con vigas de amarre para su sostenimiento.
- > Ambiente contiguo a modo de depósito o almacén (M6). (VER LAMINA A-01).

**ESTRUCTURAS:**

- > Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Sistema de pórticos con columnas y vigas de concreto armado.

**TABIQUES Y ACABADOS:**

- > Los muros están compuestos por ladrillo caravista dispuestos en soga pintados en color naranja.
- > Posee zócalos de concreto pulido y pintados en color negro.
- > Las columnas son de concreto armado tarrajado con pintura de color verde.
- > El interior del modulo de baños esta terminado con cerámico de color blanco en las paredes 0.15 x 0.15 a 1.40 de altura (M5).
- > El piso es de loseta de granito de color marrón (M5).
- > El modulo de baños cuenta con cuatro módulos de inodoros con aparatos marca trébol de color blanco. Las separación están elaboradas de ladrillo pondereta con tarrajeo y pintura. Cuenta puerta contraplacada de media altura por modulo sin chapa (M5).
- > Para (2) lavatorios marco trébol adosado a la pared sin pedestal color blanco (M6).
- > Para urinario cuenta con una poza a nivel de piso echa en obra, de concreto armado y acabado en cerámico de 0.15 x 0.15 de color blanco (M4).
- > Posee unas ventanas elaboradas en fierro sin marco cajón pintadas de color negro a modo de rejillas de seguridad para la ventilación e iluminación del ambiente.
- > El ingreso del ambiente posee marco de puerta de madera pero no cuenta con la misma (M5).

**ESTADO DEL(OS) AMBIENTES:**

- > Para el acabado de los servicios higiénicos se recomienda el cambio de piso el cual se encuentra deteriorado por la humedad, por cerámico de alto tránsito o terraza lavado para su perfecto funcionamiento.
- > En el caso de los muros interiores se recomienda su cambio por cerámico nuevo adecuado con los nuevos servicios habilitados.
- > Se deberá revisar las instalaciones eléctricas y sanitarias para su correcto funcionamiento.
- > Se recomienda la demolición de los tabiques de los inodoros para su cambio por tabiques de tipo metálico, melanina o similar para un funcionamiento adecuado y mejor limpieza.
- > Se sugiere cambio de aparatos de lavado por mesa de concreto corrida y lavatorios colocados sobre la mesa (diseño a escoger).
- > Para el caso del deposito de las oficinas se deberá tomar en cuenta el reacondicionamiento de la puerta la cual esta un poco deteriorada por su exposición a la intemperie (desgaste por humedad y luz solar directa) (M6). Para el caso del servicio higiénico se deberá elaborar una pueria nueva que vaya acorde con el ambiente contiguo.

**Modulo de servicios oficinas y anexos - M7 y M8 Área = 86.94m<sup>2</sup> aprox.**

**MATERIALES Y AMBIENTES:**

- > Este ambiente esta constituido en material denominado noble, su cobertura es de tipo aligerado con vigas de amarre para su sostenimiento.

PAUL TRIVENO E.  
GERENTE GENERAL

INVERSIONES SPARZA TRIVENO S.A.C.

- Ambiente contiguo a modo de oficina y/o archivador (M7). (VER LAMINA A-01).

#### ESTRUCTURAS:

- Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Sistema de pórticos con columnas y vigas de concreto armado.

#### TABIQUES Y ACABADOS:

- Los muros están compuestos por ladrillo caravista dispuestos en soga pintados en color naranja.
- Posee zócalos de concreto pulido y pintados en color negro.
- Las columnas son de concreto armado tarrajado con pintura de color verde.
- Posee unas ventanas elaboradas en fierro sin marco cajón pintadas de color negro a modo de rejillas de seguridad para la ventilación e iluminación del ambiente.
- El ambiente posee dos ingresos uno por el frente de la avenida con puerta de madera contraplacada con marco de madera, el segundo ingreso es por el interior del complejo y es de dos puertas de madera contraplacada de 2 hojas de tipo batiente de 2.10x1.00 con marco de madera (M8).
- El ambiente M7 tiene también una puerta de ingreso y ventana similar a la mencionada en el ítem superior.

#### ESTADO DEL(OS) AMBIENTES:

- Para de estos ambientes se deberá considerar revisar las instalaciones eléctricas y el adecuado funcionamiento para los nuevos servicios de oficinas para el nuevos funcionamiento del estadio municipal.
- En el caso de los acabados, los ambientes, se encuentran en un estado estándar pudiendo mejor de acuerdo a los alcances y servicios que brinden el mismo.
- Se recomienda el tratamiento y laqueado o pintado de la puerta para un mejor mantenimiento del mismo.

#### Modulo de servicios higiénicos y camarines - M9 Área = 46.18m2 aprox.

#### MATERIALES Y AMBIENTES:

- Este ambiente esta constituido en material denominado noble, su cobertura es de tipo aligerado con vigas de amarre para su sostenimiento.

#### ESTRUCTURAS:

- Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Sistema de pórticos con columnas y vigas de concreto armado.

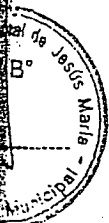
#### TABIQUES Y ACABADOS:

- Los muros están compuestos por ladrillo caravista dispuestos en soga pintados en color naranja.
- Posee zócalos de concreto pulido y pintados en color negro.
- Las columnas son de concreto armado tarrajado con pintura de color verde.
- El interior del modulo de baños esta terminado con cerámico de color blanco en las paredes de 0.15 x 0.15 a 1.40 de altura (M5).
- El piso es de loseta de granito de color marrón (M5).
- El modulo de baños cuenta con dos módulos de inodoros con aparatos marca trébol de color blanco. Las separación están elaboradas de ladrillo caravista. Cuentan con puerta contraplacada de media altura por modulo sin chapa.

PAUL TRIVIÑO E.

GERENTE GENERAL

IMPRESIONES ESPINOSA - TRIVIÑO S.A.C.



- Para urinario cuenta con una poza a nivel de piso echa en obra, de concreto, acabado en cerámico de 0.15 x 0.15 de color blanco.
- Posee unas ventanas elaboradas en fierro sin marco cajón pintadas de color negro a modo de rejillas de seguridad para la ventilación e iluminación del ambiente.
- La puerta es de madera contraplacada con marco de madera y ventana alta con persiana de madera hasta el nivel de la viga de concreto armado, asegurada con chapa de 2 golpes sin manija.

#### ESTADO DEL(OS) AMBIENTES:

- El estado de los tabiques tanto internos como externos se encuentran deteriorados por la humedad.
- Para el acabado de los servicios higiénicos se recomienda el cambio de piso el cual se encuentra deteriorado por la humedad, por cerámico de alto tránsito o terrazo lavado para su perfecto funcionamiento.
- En el caso de los muros interiores se recomienda su cambio por cerámico nuevo adecuado con los nuevos servicios habilitados.
- Se deberá revisar las instalaciones eléctricas y sanitarias para su correcto funcionamiento.
- Se recomienda la demolición de los tabiques de los inodoros para su cambio por tabiques de tipo metálico, melanina o similar para un funcionamiento adecuado y mejor limpieza.
- Se sugiere habilitación de una zona para lavatorios y urinarios individuales (diseño a escoger).
- Se deberá reacondicionar la zona de duchas ya que esta se mezcla con la zona de servicios higiénicos con camarines.
- Para poder mejorar el servicio brindado se debería ampliar el área de duchas y camarines independizando un área respecto a la de servicios higiénicos.
- Se recomienda ampliar un modulo adicional para el servicio de baños y camarines para otro grupo adicional para uso simultaneo.

- Modulo de deposito - M10 Área = 4.23m<sup>2</sup> aprox.

#### MATERIALES Y AMBIENTES:

- Este ambiente esta constituido en material denominado noble, su cobertura es de material ligero.

#### ESTRUCTURAS:

- Su composición es de una cimentación corrida de concreto ciclópeo y sobrecimiento. Sistema de muro portante.

#### TABIQUES Y ACABADOS:

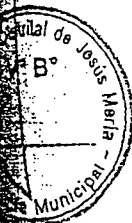
- Los muros están compuestos por ladrillo caravista dispuestos en soga pintados, en color naranja.
- La puerta es de madera contraplacada en triplay sin acabado con marco de madera, asegurada con chapa de 2 golpes sin manija.

#### ESTADO DEL(OS) AMBIENTES:

- El modulo se encuentra en buen estado aparente, pero no cuenta con dimensiones suficientes mas que para almacén de cosas menores.
- Se deberá considerar adicionar instalaciones eléctricas si se procederá a su utilización continua.

RAUL TRIVIÑO E  
GERENTE GENERAL  
CONDOMINIO TRUFINO S.A.S.

HTS



Módulos de bancas - 4 unidades de tribunas en metal y 2 unidades de tribunas en concreto

**MATERIALES:**

- > Están elaboradas de tubería de fierro cuadrada y redonda con tabiones de madera, ubicados en la zona A, son de carácter móvil.
- > Las tribunas de concreto están dispuestas en la zona B siendo de carácter fijo.

**ESTRUCTURAS:**

- > La estructura para su sostenimiento están echas en metal (tribunas metálicas).
- > La estructura para el sostenimiento de las tribunas de concreto elaboradas en situ.
- > Las ventanas están elaboradas con marco y accesorias de fierro con vidrio crudo de 4 mm para la ventilación e iluminación del ambiente.
- > Las puertas son de varios tipos: Para el ingreso al ambiente (M11) esta es de fierro con paños de vidrio elaborados con fierro. Las puertas interiores son de madera para las duchas y los camarines.

**ACABADOS:**

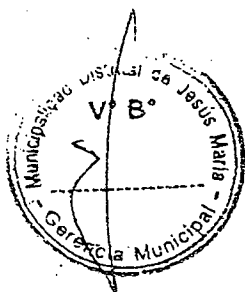
- > Están elaboradas de tubería de fierro cuadrada y redonda soldadas con cartelas de fierro acabados en pintura de color azul, con asientos de madera elaborados por tableros de madera continua.
- > Las tribunas de concreto están dispuestas en la zona B cerca a la losa de concreto, tiene 3 ½ filas para su uso y son de tipo corrida con acabado pulido.

**ESTADO DEL(OS) APARATOS O MUEBLES:**

- > Las tribunas metálicas cuenta con una estructura solida pero se recomienda su reacondicionamiento con un lijado previo y una nueva base de pintura con base sin cromato incluida.
- > Para el caso de los tablonos de madera se recomienda su cambio por madera pero un tratamiento para mejorar su durabilidad con respecto a la intemperie.
- > En el caso de la tribunas de concreto se recomienda una limpieza y lavado con acido muriático para proceder realizar resanes por desgaste y una pintura que le permita dar una mejor imagen de mantenimiento al mismo.

RAUL TRIVIÑO E  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVIÑO S.A.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*



ANEXO II

Relación de Mejoras que se obliga a realizar LA ARRENDATARIA, en el inmueble objeto del presente contrato por un valor equivalente no menor a: **US\$ 214,671.69** (Doscientos Catorce Mil Seiscientos Setenta y Uno con 69/100 Dólares Americanos), la referida inversión de mejoras será verificada y supervisada por el Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de la Municipalidad Distrital de Jesús María, quien velara que se cumpla las condiciones ofrecidas por la ARRENDATARIA en su propuesta técnica del proceso de selección que dio origen al presente contrato.

RAY TRIVIÑO E  
GERENTE GENERAL  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

1era:

Concepto:

Mejora de la pista atlética de asfalto, que consiste en subsanar los huecos existentes, dejando la pista totalmente parchada y pintada con sus respectivas líneas que demarcarán los carriles de los atletas: **US\$12,065.68**

Instalación de una cancha sintética de fútbol 11 dividida de 4 canchitas de fútbol 7 (según plano adjunto) con su respectivo enmallado: **US\$134,258.32**

Instalación de iluminación profesional para la cancha de fútbol 11: **US\$32,000.00**

Estos trabajos de mejoras se iniciaran a la firma del contrato debiéndose culminar en un plazo no mayor de 2 meses, las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de: **US\$ 178,324.00.** \*

2da:

Concepto:

Mejora y reestructuración de los baños y camerinos: **US\$6,953.40**

Implementación de un cerco (de malla metálica) que divida la zona A con las zonas B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III: **US\$4,920.63**

Mejora de las zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo (piedra chancada en pedazos pequeños) o gras natural, en las zonas A, B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III: **US\$4,000.00**

Estos trabajos de mejoras se iniciaran a los 6 (seis) meses de la firma del contrato debiéndose culminar en un plazo no mayor de 2 meses las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de: **US\$ 15,874.03** \*

3ra:

Concepto:

Construcción de una cafetería, zona de atención para entrega de materiales deportivos (camisetas, pelotas, etc.) y una oficina **US\$7,680.00**

Implementación de 6 tribunas en una de las partes laterales de la cancha de fútbol: **US\$2,857.14**

Estos trabajos de mejoras se iniciaran en un plazo no mayor de un año de la firma del contrato las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de: **US\$10,537.14** \*

4ta:

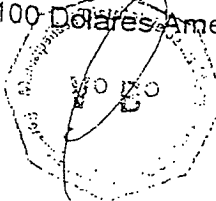
Concepto:

Mejora del cerco del estadio (paredes y malla metálica), que consiste en subsanar los huecos existentes de las paredes y mallas metálicas: **US\$7,936.51**

Pintado completo del local, interno y externo: **US\$2,000.00**

Estos trabajos de mejoras se iniciaran en un plazo no mayor de un año de la firma del contrato las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de: **US\$9,936.51**

Total inversión estadio: **US\$ 214,671.69** (Doscientos Catorce Mil Seiscientos Setenta y Uno con 69/100 Dólares Americanos).



ANEXO III

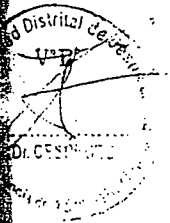
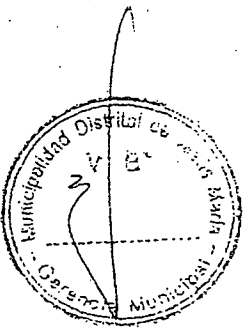
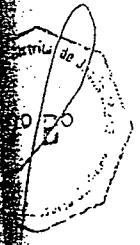
El inmueble ubicado en el Jr. Nazca S/N distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, propiedad de LA MUNICIPALIDAD, El cual comprende las siguientes áreas:

- ZONA : A de 17, 104.38 m2. Objeto del contrato de arrendamiento. ✓
- ZONA : B de 1, 565.78 m2.
- ZONA : C de 1, 169.44 m2.
- ZONA : D de 1, 074.39 m2. Objeto del contrato de arrendamiento. ✓
- ZONA : E de 1, 357.49 m2.

En el plano adjunto al presente anexo se detalla cada zona.

PAUL TRIVIÑO E  
 GERENTE GENERAL  
 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

*[Handwritten signature]*



Falte. Re-liquidación del contrato municipal AD. ①  
de la presente a donde.

020

① **ADENDA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA E INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.**

Conste por el presente documento la adenda del contrato de arrendamiento que suscriben de una parte, la Municipalidad de Jesús María, debidamente representada por su Gerente de Administración, JULIO CÉSAR HARO ORBEGOSO, identificado con DNI. N° 10292394, con domicilio legal en la Av. Mariátegui N° 850 Jesús María - Lima; y de la otra, la empresa INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC., con RUC. N° 20516407485, representada por su Gerente General, Raúl Augusto Triveño Espejo, identificado con DNI. N° 40779076, y su Gerente Administrativo, Hugo Esparza Patiño, identificado con DNI. N° 40491168, ambos con domicilio legal en la Avenida Rousseau - Lima, en adelante LA MUNICIPALIDAD y LA EMPRESA, respectivamente, en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES:**

El 19 de septiembre del 2007, LA MUNICIPALIDAD suscribió con LA EMPRESA el contrato de arrendamiento por adjudicación directa N° 001-2007-CAP/MDJM - primera convocatoria - mediante el cual la primera dio en arrendamiento el inmueble denominado Estadio Municipal ubicado en el Jr. Nazca s/n Jesús María - Lima, el mismo que consta de oficinas administrativas, una cancha de fútbol, baños, camerinos, losas de fulbito y una pista atlética.

LA MUNICIPALIDAD autoriza a LA EMPRESA a subarrendar parcial o totalmente el inmueble materia de contrato.

El contrato en mención tendrá una vigencia de 10 años que se inicia al día siguiente de la suscripción del mismo y LA MUNICIPALIDAD le otorga a LA EMPRESA 30 días naturales de gracia para implementar sus obligaciones.

LA EMPRESA se obliga a pagar una renta mensual de S/6,700 (Seis Mil Setecientos Nuevos Soles) más el 10% del valor de las entradas vendidas, además de invertir en mejoras técnicas sin costo para LA MUNICIPALIDAD la suma de US\$214,671.69 según el expediente técnico.

**CLÁUSULA ADICIONAL PRIMERA.**- Ambas partes precisan en el presente documento modifica el Contrato de Arrendamiento del Estadio Municipal, celebrado el 19 de septiembre del 2007, y añaden que el inmueble dado en arriendo a LA EMPRESA está ubicado en el Jr. Nazca s/n con la Av. Central - Jesús María - Lima.

**CLÁUSULA ADICIONAL SEGUNDA.**- LA MUNICIPALIDAD le otorga a LA EMPRESA sesenta (60) días naturales de gracia para implementar sus obligaciones, los que se computarán a partir de la firma del contrato original, es decir, del 19 de septiembre del 2007.

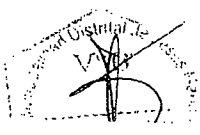
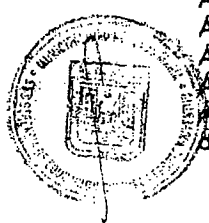
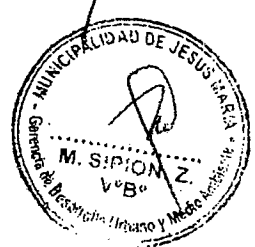
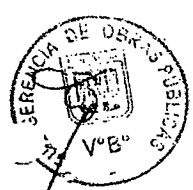
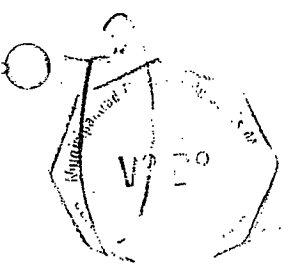
**CLÁUSULA ADICIONAL TERCERA.**- LA MUNICIPALIDAD precisa que el inmueble arrendado no podrá ser modificado en su infraestructura externa, sin la autorización expresa y técnicamente sustentada de la MUNICIPALIDAD.

**CLÁUSULA ADICIONAL CUARTA.**- El Estadio Municipal tiene las siguientes medidas:

- Área total del inmueble : 22,399.43 m2
- Área arrendada : 10,297.35 m2

Las áreas arrendadas corresponden a las áreas sombreadas en el plano U1 que como ANEXO 1 forma parte de la presente adenda. Estas áreas son las siguientes:

- Área 1: Zona de cafetería: 161.45 m2
- Área 2: Servicios higiénicos y camerinos caballeros: 116.85 m2
- Área 3: Caceta de seguridad, servicios higiénicos y camerinos damas, y almacén: 63.60 m2
- Área 4: Oficinas administrativas: 48.40 m2
- Área 5: Cancha de fútbol de grass artificial (incluidas las dos media lunas de grass natural), dividida en 4 canchas de fútbol 7 (campos deportivos a,b,c y d): 9,907.05 m2



*Hugo Esparza P.*  
**HUGO ESPARZA P.**  
DIRECTOR  
MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA

*Raúl Triveño E.*  
**RAUL TRIVEÑO E.**

x Plaza de Anónimo  
Superior

**CLÁUSULA ADICIONAL QUINTA.**- El plazo de ejecución de la 2da etapa, fijada en el ANEXO II del contrato original, quedará establecida de la siguiente forma:

**2da Etapa:** El plazo de ejecución de la mejora y reestructuración de los baños y camerinos, implementación de un cerco (de malla metálica) que divida la zona A con las zonas B, C, D y E establecidas en el ANEXO III del contrato original, mejora de las zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo (piedra chancada en pedazos pequeños) o gras natural, en las zonas A, B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III del contrato original, serán de doce (12) meses de suscrito el contrato original.

Se adjuntan a la presente adenda, como ANEXO 2, los planos A1, A2, A3 Y A4 de obras civiles y una memoria descriptiva de las obras a realizar en el local, los mismos que sustituyen cualquier otro plano y memoria descriptiva suscritos por las partes con anterioridad a la presente adenda.

**CLÁUSULA ADICIONAL SEXTA.**- La MUNICIPALIDAD mantendrá una oficina administrativa de un máximo de 15 m2, dentro del área arrendada.

**CLÁUSULA ADICIONAL SEPTIMA.**- LA EMPRESA no podrá subarrendar la totalidad del local dado en arrendamiento, sin embargo, LA MUNICIPALIDAD declara conocer y aceptar que el negocio que LA EMPRESA realizará dentro del local objeto del presente contrato, será entre otras cosas, el alquiler de los campos de césped artificial, ya sea por horas o días y a diversos clientes; así como la realización de eventos deportivos y no deportivos, y que para el negocio es necesario el subarrendamiento parcial del inmueble, a lo que LA MUNICIPALIDAD brinda su aceptación de manera anticipada con la sola suscripción del presente documento. Los eventos no deportivos deberán contar con los permisos y autorizaciones municipales correspondientes.

LA EMPRESA, asumirá el costo de mantenimiento y de los servicios públicos (agua, electricidad, arbitrios de limpieza pública, etc), de las áreas materia de arrendamiento, así como los de su conservación para mantenerlos en buen estado.

**CLÁUSULA ADICIONAL OCTAVA.**- Las partes convienen que se permitirá la venta de publicidad al exterior del local, la que corresponderá a las partes de la siguiente manera:

- A la EMPRESA se le asigna 8 paneles del cerco exterior del local por el período de tres (03) años, a contar desde la fecha de inicio de arrendamiento de los mismos.
- A la MUNICIPALIDAD se le asigna el resto de espacio adicional de la pared, que forma el cerco exterior del local.

Las partes dejan constancia que la presente cláusula y distribución, respetan los derechos adquiridos a la fecha.

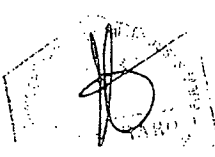
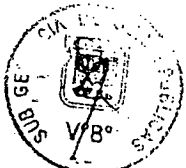
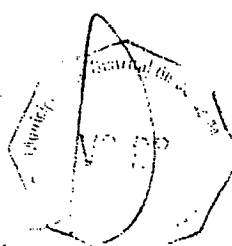
No se permitirá ningún tipo de publicidad en la pared que forma el cerco del interior del local.

Las partes dejan constancia que la venta de alimentos y bebidas al interior del local, es de exclusividad de la EMPRESA.

**CLÁUSULA ADICIONAL NOVENA.**- LA EMPRESA se obliga a pagar una renta mensual de S/ 5,500.00 (Cinco Mil Quinientos y 00/100 Nuevos Soles) incluidos los impuestos, como único pago por concepto de arrendamiento del local motivo del contrato.

**CLÁUSULA ADICIONAL DÉCIMA.**- LA EMPRESA cederá el uso a LA MUNICIPALIDAD de dos canchas sintéticas de Fútbol 7 (la mitad de la cancha profesional de fútbol) de 06.00 am a 12.00 pm, de Lunes a Miércoles en los meses de marzo a diciembre de cada año, para la práctica de fútbol de la academia municipal, y los entrenamientos de la Liga Distrital de Jesús María y los Colegios del distrito, en forma gratuita.

LA MUNICIPALIDAD se obliga a comunicar a LA EMPRESA semanalmente, el cronograma de uso de la cancha, así como a instruir a los responsables de la academia municipal y a los



colegios, de los requisitos para el uso de las canchas a efectos de no causar daño a las mismas.

LA EMPRESA arrendará dicha cancha los Domingos en el horario en que se desarrolle el campeonato organizado por la Liga de Fútbol de Jesús María (campeonato que se desarrollará una vez al año) bajo un acuerdo de pago directo entre LA EMPRESA y la Liga Distrital de Jesús María, en el que LA EMPRESA cobrará un precio inferior al tarifario normal de las canchas.

Por no ser la pista atlética parte del presente arrendamiento, será de uso gratuito para el público en general, salvo en los eventos autorizados por LA MUNICIPALIDAD. Dicha pista atlética no podrá ser utilizada para ninguna actividad distinta al deporte del atletismo, por el período de vigencia del presente contrato, salvo la excepción en el caso de asistencia de público para ver los partidos a desarrollarse en las canchas sintéticas.

El área del estacionamiento vehicular, ubicado en el ingreso del local (ver plano U1 en el ANEXO 1 de la presente adenda), al lado de los baños y camerines, será de uso gratuito y de libre traslado del público usuario o clientes de las canchas artificiales, así como, será de uso exclusivo para el estacionamiento de vehículos, no pudiendo darle la MUNICIPALIDAD ningún otro uso.

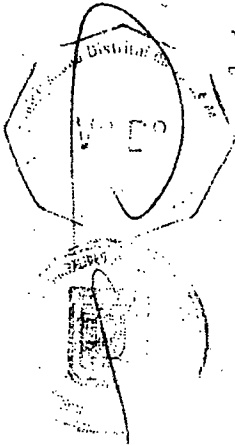
**CLAUSULA ADICIONAL DÉCIMA PRIMERA.-** La Subgerencia de Educación, Cultura, Deporte y Juventud, queda encargada de la supervisión y el control del cumplimiento del presente contrato.

**CLAUSULA ADICIONAL DÉCIMA SEGUNDA.-** LA EMPRESA por convenir a su derecho, varía su domicilio para todos los efectos del presente contrato, a Jr. Nazca s/n con la Av. Central - Jesús María - Lima.

**CLAUSULA ADICIONAL DÉCIMA TERCERA.-** Cualquier discrepancia entre las cláusulas del contrato original y de la presente adenda prevalecerán las de ésta última.

Estando ambas partes de acuerdo suscriben la presente adenda, en tres ejemplares originales, en Jesús María el

25 FEB. 2008



*[Signature]*  
RAUL TRIVEÑO E.  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVEÑO S.A.C.

*[Signature]*  
HUGO ESPARZA P.  
DIRECTOR  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVEÑO S.A.C.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
*[Signature]*  
GERENTE

2 Add.

023

**SEGUNDA ADENDA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA E INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.**

Conste por el presente documento la segunda adenda del contrato de arrendamiento que suscriben de una parte, la Municipalidad de Jesús María, debidamente representada por su Gerente de Administración, JULIO CÉSAR HARO ORBEGOSO, identificado con DNI N° 10292384, con domicilio legal en la Av. Mariátegui N° 850 Jesús María - Lima; y de la otra, la empresa INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC, con RUC. N° 20516407485, representada por su Gerente General, Raúl Augusto Triveño Espejo, identificado con DNI. N° 40779076, y su Gerente Administrativo, Hugo Esparza Patiño, identificado con DNI. N° 40491162, ambos con domicilio legal en Jr. Nazca s/n Jesús María, en adelante LA MUNICIPALIDAD y LA EMPRESA, respectivamente, en los términos y condiciones siguientes:

**ANTECEDENTES:**

El 19 de septiembre del 2007, LA MUNICIPALIDAD suscribió con LA EMPRESA el contrato de arrendamiento por adjudicación directa N° 001-2007-CAP/MDJM - primera convocatoria - mediante el cual la primera dio en arrendamiento el inmueble denominado Estadio Municipal ubicado en el Jr. Nazca s/n Jesús María - Lima, el mismo que consta de oficinas administrativas, una cancha de fútbol, baños, camerinos, losas de futbolito y una pista atlética.

El 25 de febrero del 2008, LA MUNICIPALIDAD suscribió con LA EMPRESA la ADENDA de contrato de arrendamiento, con la finalidad de modificar el contrato de arrendamiento del Estadio Municipal celebrado el 19 de septiembre del 2007.

**CLÁUSULA ADICIONAL PRIMERA.** - Ambas partes precisan que el presente documento modifica el Contrato de Arrendamiento del Estadio Municipal, celebrado el 19 de septiembre del 2007 y la Adenda de Contrato De Arrendamiento celebrada el 25 de febrero del 2008.

**CLÁUSULA ADICIONAL SEGUNDA.** - El plazo de ejecución de la 2da etapa, fijada en el ANEXO II del contrato original, quedará establecida de la siguiente forma:

**2da Etapa:** El plazo de ejecución de la mejora y reestructuración del baño y camerino de mujeres, implementación de un cerco (de malla metálica) que divida la zona A con las zonas B, C, D y E establecidas en el ANEXO III del contrato original, mejora de las zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo (piedra chancada en pedazos pequeños) o grás natural, en las zonas A, B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III del contrato original, serán de doce (12) meses de suscrito el contrato original. Así mismo, el plazo de ejecución de la mejora y reestructuración del baño y camerino de hombres, será de diecinueve (19) meses de suscrito el contrato original.

SET 2008 / MAR 09  
ABR 2009 / JUN 09

El plazo de ejecución de la 3ra etapa, fijada en el ANEXO II del contrato original, quedará establecida de la siguiente forma:

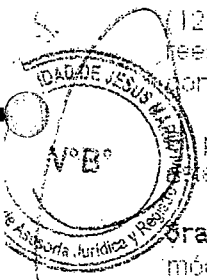
**3ra Etapa:** El plazo de implementación de un módulo o kiosko de atención para cafetería y un módulo o kiosko de atención para entrega de materiales deportivos (camisetas, pelotas, etc), y la implementación de seis (6) tribunas en una de las partes laterales de la cancha de fútbol, será de diecinueve (19) meses de suscrito el contrato original.

Final Abril 2009

**CLÁUSULA ADICIONAL TERCERA.**

LA EMPRESA cederá el uso a LA MUNICIPALIDAD de cuatro canchas sintéticas de Fútbol 7 (una total de la cancha profesional de fútbol) de 07:00 am a 01:00 pm, los Lunes de enero a diciembre, y de dos canchas sintéticas de Fútbol 7 (la mitad de la cancha profesional de fútbol) de 07:00 am a 01:00 pm, los Miércoles y Viernes de enero a diciembre, durante el periodo de vigencia del contrato, para la práctica de fútbol de la academia municipal, y/o los entrenamientos de la Liga Distrital de Jesús María y/o los Colegios del distrito, en forma gratuita.

RAUL TRIVEÑO E  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC



HUGO ESPARZA P.  
DIRECTOR  
INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC

Además, LA EMPRESA cederá el uso a LA MUNICIPALIDAD de dos canchas sintéticas de Fútbol 7 (la mitad de la cancha profesional de fútbol) de 03.00 pm a 06.00 pm, los Martes y Jueves de enero a diciembre, durante el periodo de vigencia del contrato, para la práctica de fútbol de la academia municipal, y/o los entrenamientos de la Liga Distrital de Jesús María y/o los Colegios del distrito, en forma gratuita

LA MUNICIPALIDAD se obliga a comunicar a LA EMPRESA semanalmente, el cronograma de uso de las canchas, así como a instruir a los responsables de la academia municipal, la Liga Distrital y los colegios, de los requisitos para el uso de las canchas a efectos de no causar daño a las mismas.

LA EMPRESA arrendará dicha cancha los Domingos en el horario en que se desarrollen los campeonatos organizados por la Liga de Fútbol de Jesús María (máximo dos (2) campeonatos al año) bajo un acuerdo de pago directo entre LA EMPRESA y la Liga Distrital de Jesús María, en el que LA EMPRESA cobrará un precio inferior al tarifario normal de las canchas

**CLÁUSULA ADICIONAL CUARTA.** - El plazo del arrendamiento fijado en la cláusula quinta del contrato original (contrato de arrendamiento por adjudicación directa N° 001-2007-CAF/MDLIM), será de Quince (15) años, que se inician a partir del día siguiente de la firma del contrato original. El plazo de arrendamiento podrá ser renovado por acuerdo entre las partes.

**CLÁUSULA ADICIONAL QUINTA.** - Cualquier discrepancia entre las cláusulas del contrato original y de la presente adenda prevalecerán las de ésta última.

Estando ambas partes de acuerdo suscriben la presente adenda, en tres ejemplares originales, en Jesús María el

20 de diciembre 2008



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA  
GERENCIA DE ADMINISTRACION  
*[Signature]*  
C.P.C. JULIO CESAR HARO ORBEGOSO  
GERENTE

*[Signature]*  
RAUL TRIVENO E.  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVENO S.A.C.

*[Signature]*  
HUGO ESPARZA P.  
DIRECTOR  
INVERSIONES ESPARZA - TRIVENO S.A.C.

4-B

**ACUERDO DE CONCEJO N° 064-2007/MDJM**

Jesús María, 16 de octubre del 2007

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA;**

**VISTO**; en sesión ordinaria de Concejo de la fecha; con el voto unánime de los señores Regidores y con la dispensa del trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Informe N° 001-2007-MDJM de fecha 10 de octubre del 2007 el Presidente del Comité de Gestión Patrimonial comunicó que el referido Comité en sesiones del 5 y 6 de setiembre del 2007, acordó convocar al arrendamiento del estadio municipal inmueble ubicado en el Jr. Nazca s/n distrito de Jesús María, en virtud de lo cual el perito valuator Ing. José Portocarrero adscrito a CONATA (Res. 236-2006-Vivienda-9310) efectuó la tasación correspondiente del todo el complejo deportivo del estadio municipal, determinándose un valor de arrendamiento mensual equivalente a S/. 6,700.00, debido al mal estado y deterioro de las instalaciones, que hacen que su valor se desprecie, así mismo la Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte y Juventud, mediante Informe N° 0277-2007-MDJM/GDES/SGECDJ, indicó que los ingresos mensuales que reporta el referido inmueble en promedio no supera los S/. 1,700.00, siendo sus gastos de personal y mantenimiento por montos superiores a los S/. 4,500.00, por lo cual se comprobaría la rentabilidad de su arrendamiento;

Que, el referido Comité aprobó las Bases Administrativas del Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, Primera Convocatoria del Arrendamiento del Estadio Municipal inmueble ubicado en el Jr. Nazca s/n distrito de Jesús María, y efectuó la convocatoria en la Pagina Web de la institución de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 de la Ordenanza N° 237-MDJM;

Que, el 12 de setiembre del 2007, de conformidad a las Bases Administrativas referidas, se recepcionaron las propuestas presentadas por los postores inscritos como participantes del referido proceso de selección para el arrendamiento; y el 13 del mismo mes se otorgó la buena pro a la Empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C. por su propuesta técnica y económica, ofreciendo abonar por concepto de alquiler sólo del área que corresponde a la cancha de fútbol y pista atlética -no incluye el campo de fútbol ni las pistas de skate- la suma de S/. 6,700.00, además del 10% de los ingresos provenientes de los alquileres del campo de grass artificial, debiendo efectuar una inversión por la remodelación del Estadio ascendente a la suma de \$ 214,671.69, que incluye el sistema de iluminación, instalación de grass artificial, sistemas de baños, vestuarios, cafeterías, reparación de la pista atlética, entre otros); inversión cuyo





MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA

El Secretario General de la Municipalidad  
Distrital de Jesús María que suscribe,  
CERTIFICA que el presente documento es  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL.

29 MAYO 2009

Jesús María,

DR. RAFAEL VERA MASCARO  
Secretario General

cumplimiento será supervisado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con las garantías (carta fianza) y penalidades consideradas en la Ordenanza N° 237-MDJM y las contenidas en el correspondiente contrato suscrito el 19 de setiembre del 2007;

Que, el artículo 30 de la Ordenanza N° 243-MDJM de fecha 20 de setiembre del 2007 dispone que el Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, mediante la pagina Web de la entidad se invitara a los postores interesados a participar en el proceso para dar en arrendamiento directo los predios administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse no se superior a 20 UIT. Este proceso no deberá tener una duración mayor de 2 días. (Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser remitidos al Concejo para la ratificación por Acuerdo de Concejo en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de su celebración.

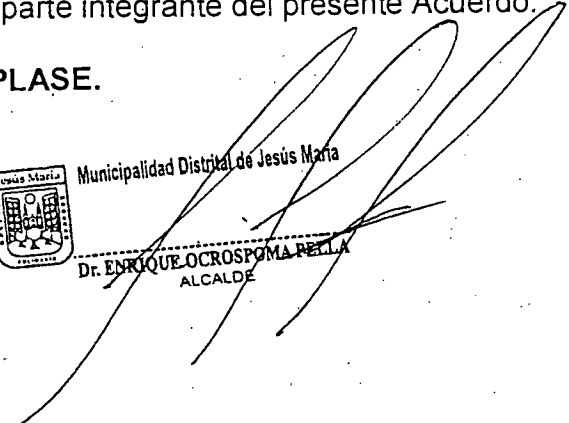
**EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 8 DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY N° 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL, ARRIBO AL SIGUIENTE;**

**ACUERDO:**

**Artículo Único.- RATIFICAR** el Contrato de Arrendamiento celebrado con la empresa Inversiones **ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.** suscrito el 19 de setiembre del 2007, el mismo que tiene dieciséis cláusulas y que forma parte integrante del presente Acuerdo.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
  
 RAFAEL VERA MASCARO  
 SECRETARIO GENERAL

Municipalidad Distrital de Jesús María  
  
 Dr. ENRIQUE OCROSPOMA PELLA  
 ALCALDE



Falta Ratificación del Concejo Municipal  
de la presente A.D. de. AD (2) 185 20  
21

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA  
GERENCIA DE ADMINISTRACION

000215

**RESOLUCION DE GERENCIA DE ADMINISTRACION No. 501-2008-MDJM-GA**

Jesús Maria, 30 de diciembre de 2008

**VISTO:**

El Informe No. 1258-2008-GAJyRC emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica y Registro Civil, respecto a la modificatoria del plazo de vigencia del contrato de Arrendamiento celebrado entre Inversiones Esparza Triveño SAC y la Municipalidad Distrital de Jesús María

**CONSIDERANDO:**

Que, por Acuerdo de Concejo No.030-2007-MDJM, del 15 de marzo del 2007, se autorizo al Alcalde la facultad de celebrar los convenios interinstitucionales necesarios para el ejercicio de gobierno municipal, a que se refiere el numeral 26 del artículo 9 de la precitada norma jurídica;

Que mediante Resolución de Alcaldía No.006-2008 de fecha 2 de enero de 2008 se delego al Gerente Municipal la atribución de celebrar convenios;

Que mediante Resolución de Gerencia Municipal No.004-2008/MDJM-GM, de fecha 07 de enero de 2008, se desconcentro en el Gerente de Administración la facultad de celebrar Convenios;

Que, resulta necesario incorporar al acervo documentario de la Municipalidad los actos jurídicos bilaterales propios de la gestión como de aquellos convenios materia de la delegación referida;

**EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL No.004-2008/MDJM-GM:**


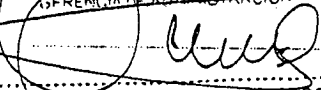
**RESUELVE:**

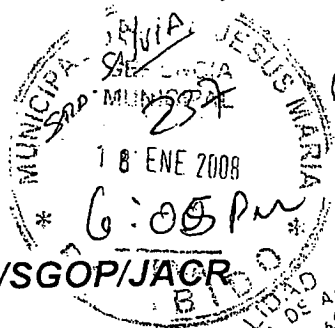
**ARTICULO PRIMERO.- INCORPORAR** al acervo documentario de la Corporación Municipal, la Segunda Addenda de Contrato de Arrendamiento celebrado entre la Municipalidad Distrital de Jesús María e Inversiones Esparza Triveño SAC.

**ARTICULO SEGUNDO.- ELEVAR** a la Secretaría General la presente Resolución y copia de la Segunda Adenda de Contrato de Arrendamiento.

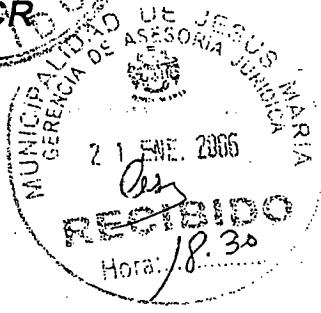
**ARTICULO TERCERO.- ENCARGAR** a Gerencia Municipal poner en conocimiento el contenido de la presente Resolución.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA  
GERENCIA DE ADMINISTRACION  
  
DR. JULIO CESAR HARO ORBEGOSO  
GERENTE



**INFORME N° 11 -2008-MDJM/GDUyMA/SGOP/JACR**



**A :** ECON. JOSE MESIA HERRERA  
Gerente Municipal

**DE :** ING. JOSE LUIS ALARCON SOLDEVILLA  
Sub-Gerente de Obra Públicas

**ASUNTO :** "Estadio Municipal de Jesús María"  
Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM

**REFERENCIA :** Memorando N° 041-2008-MDJM-GM  
PROVEIDO 065-2008-MDJM-GDU

**FECHA :** Jesús María, 17 de Enero del 2,008

Me es grato dirigirme a Ud. para informarle sobre el documento de la referencia en el cual solicitar la opinión acerca del asunto referido, la cual fue aprobada por Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM; al respecto informo lo siguiente:

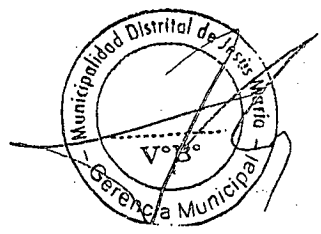
**ANTECEDENTES:**

**Obra :** "Remodelación del Estadio Municipal de Jesús María"  
**Ubicación :** Jr. Nazca S/N – Jesús María  
**Contrato :** Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM  
 Aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM  
**Arrendadora :** Inversiones Esparza Triveño S.A.C.  
**Inversión :** \$ 214,671.69 Dólares Americanos  
**Renta Mensual :** S/. 6,700 Nuevos Soles + 10% de Ingresos Mensuales  
**Firma de Contrato :** 19 de Septiembre del 2,007.  
**Plazo de Ejecución :** 30 días calendarios  
**Tiempo de Concesión :** 10 años

**DE LOS DOCUMENTOS ENTREGADOS:**

Al revisar la documentación, se pudo constatar que:

- Según el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, en su Cláusula Quinta, la Municipalidad otorga un plazo no mayor de 30 días naturales, a partir del día siguiente a la firma del contrato para que la empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C. ejecute las mejoras descritas en las mismas.
- Asimismo, la empresa presenta los Planos de las Propuestas Arquitectónicas, visadas por la empresa arrendadora, la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Gerencia de Administración y la Sub Gerencia de Logística.
- Asimismo se menciona las mejoras pactadas en dicho contrato:
  - Mejora de Pista Atlética de Asfalto
  - Instalación de Cancha Sintética de Fútbol 11 dividida en 04 canchitas de fútbol 07, con su respectivo enmallado.
  - Mejora y Reestructura de los baños y camerinos.



PROVEIDO DE GERENCIA MUNICIPAL  
 21-01-08  
 LAJ - Dr. Francisco  
 Para evaluar y establecer  
 los acuerdos locales

- Implementación del Cerco (de malla metálica)
- Mejora de zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo.
- Construcción de Cafetería, Zona de atención para entrega de materiales deportivos y una oficina.
- Mejora del Cerco del Estadio (paredes y mallas metálicas)
- Pintado completo de Local (interno y externo)

#### DE LA VISITA A CAMPO:

Que con fecha 18 de Enero del presente, se realizó la Inspección Ocular correspondiente, en presencia de los ejecutores, pudiéndose constatar que a la fecha solo se ha ejecutado lo siguiente:

- Mejora de Pista Atlética de Asfalto : No se culminado con esta partida.
- Instalación de cancha sintética de fútbol: Ya se ha culminado con esta partida. (solo faltan los arcos)
- Instalación de iluminación profesional para la cancha de fútbol: No se culminado con esta partida. (han colocado solo los postes)
- Mejora y reestructuración de baños y camerinos: No se culminado con esta partida.
- Implementación de un cerco de malla: No se culminado con esta partida.
- Mejora de tránsito de personas con confitillo: No se culminado con esta partida.
- Colocado de gras natural: No se culminado con esta partida.
- Construcción de una cafetería y zona de atención para entrega de materiales deportivos: No se culminado con esta partida.
- Implementación de 06 tribunas: No se culminado con esta partida.
- Mejora de cerco del estadio: No se culminado con esta partida.
- Pintado del local: No se culminado con esta partida.

De todo lo mencionado, se tiene un avance de un 60 % en todas las actividades, salvo la colocación de gras sintético que se tiene un avance de un 90%.

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Según lo mencionado, el proyecto presenta un 70% de avance en general.


Se debe mencionar que no se cuenta con planos aprobados y de detalle a fin de poder verificar con mayor detalle los trabajos.

Considerando que su plazo a terminado, se debe ejecutar las acciones según las penalidades del Contrato de Arrendamiento.

Se anexa Informe N° 301 -2007-MDJM/GDUyMA/SGOP, de fecha 03 de diciembre, presentado a la Gerencia de Desarrollo Urbano, acerca del asunto.

Es todo cuanto se informa para los fines que estime conveniente,

Atentamente,

  
 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA  
 SUB-GERENCIA DE OBRAS PUBLICAS  
 .....  
 Ing. JOSE LUIS ALARCON SOLDEVILLA  
 SUB-GERENTE



MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA  
Gerencia de Desarrollo Económico y Social

MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA  
ALCALDIA

ENE. 2008  
0141-08

FIRMA

**RECIBIDO**

JESUS MARIA 6:30M

GERENCIA MUNICIPAL

08 ENE 2008

1137

FIRMA

**RECIBIDO**

**INFORME N° 001 -2008-MDJM/GDES**

A : DR. ENRIQUE OCROSPOMA PELLA  
Alcalde de Jesús María

DE : SR. GUILLERMO PARRA DIEGUEZ  
Gerencia de Desarrollo Económico y Social

ASUNTO : Incidente ocurrido en el Estadio Municipal entre la empresa Inversiones  
Esperanza Triveño S.A.C. y el Club Deportivo Zela

FECHA : Jesús María, 07 de Enero del 2008

Tengo el agrado de dirigirme a usted y a la vez elevarle el informe N° 006-2008-MDJM/GDES/SGECDJ, emitido por la Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte y Juventudes, mediante el cual nos comunica sobre el incidente ocurrido entre el Estadio municipal entre la empresa **Inversiones Esperanza Triveño S.A.C.** y el **Club Deportivo Zela**, conforme detallamos:

**ANTECEDENTES:**

- Cabe precisar que, la Municipalidad de Jesús María y la empresa Inversiones Esperanza Triveño S.A.C. suscribió un contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CP/MDJM, para el mejoramiento del Estadio Municipal.
- Asimismo, con el Club Deportivo Zela, se firmó un convenio interinstitucional para la Creación de escuela Municipal de Fútbol de menores Zela.
- El día 03 de enero del 2008, personal de la Escuela Municipal, instaló su módulo de información en el Jr. Nazca y la Av. Central, para realizar la publicidad correspondiente. Momento en el cual personal de la empresa Inversiones Esperanza Triveño S.A.C., increparon la presencia del módulo de atención de la Escuela Municipal, manifestando que estaban promocionando y vendiendo espacios deportivos que no les pertenece, enterado de este hecho el Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte y Juventudes, nos informa que se comunicó con el Sr. Hugo Esperanza, Director de la empresa Inversiones Esperanza Triveño, quien le indicó que la Municipalidad sólo cuenta con 06 horas para el uso del estadio, cuando realmente le fueron informados por el Sr. Alcalde y el Gerente Municipal anterior que son 18 horas.



- Por otro lado, el Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte y Juventudes, nos informa que otra controversia presentada es la referida al no cumplimiento del plazo de entrega de la cancha de fútbol del Estadio Municipal

#### ANALISIS

- La cláusula décimo primero del Contrato de arrendamiento por adjudicación selectiva señala que "la arrendataria conviene que la municipalidad podrá utilizar las áreas deportivas del inmueble arrendado *tres veces a la semana, de lunes a viernes por un total de 6 horas, desde las 8:00 a.m. a 1.00 p.m.* la Municipalidad asume toda la responsabilidad por el tiempo que utilice el inmueble materia del arrendamiento, *asimismo, podrá otorgar su uso por convenio a terceros*, durante el horario indicado en el párrafo anterior".
- Por otro lado, el Convenio interinstitucional de la creación de la Escuela municipal de fútbol de Menores Zela y la Municipalidad de Jesús María, en su cláusula séptima, punto 1, señala que "*El Club podrá utilizar las áreas deportivas del Estadio Municipal del distrito de Jesús María tres veces a la semana desde las 10:00 a.m. El Club asume toda la responsabilidad por el tiempo que utilice las áreas deportivas del Estadio Municipal. En caso que la Municipalidad requiera de las instalaciones durante el horario antes indicado deberá notificar al Club, con una anticipación no menor de una semana para tal fin*".
- Asimismo, el Anexo II del contrato de arrendamiento por adjudicación selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, establece en su 1era Etapa que los trabajos de mejora de la pista atlética de asfalto, instalación de una cancha sintética de fútbol y la instalación de iluminación profesional para la cancha *se iniciaran a la firma del contrato debiéndose culminar en un plazo no mayor de 2 meses.*

#### CONCLUSIONES:

- Las 06 horas a la semana otorgadas por la empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C. (arrendataria) son insuficientes para llevar a cabo las actividades de la Escuela Municipal de Fútbol de Menores Zela.
- Hasta la fecha la empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C. (arrendataria) no ha culminado con los trabajos de mejoras al haber trascurrido más de 02 meses, incumpliendo de esta manera con lo señalado en el Anexo II del Contrato de arrendamiento.

**RECOMENDACIONES:**

- Debido al incumplimiento de lo establecido en el Anexo II del Contrato de arrendamiento, se debe aplicar una penalidad conforme a lo previsto en la cláusula décimo cuarto del citado contrato de arrendamiento.

Es todo cuanto informo para los fines correspondientes

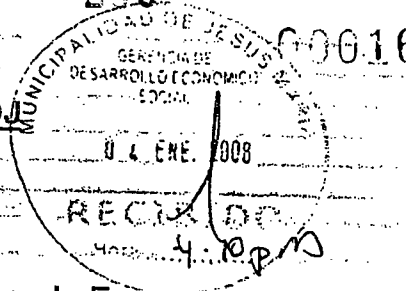
Atentamente,



MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA  
DIRECCION DE DESARROLLO  
ECONOMICO Y SOCIAL

GUILLELMO EFRAIN PARRA DIEGUEZ  
GERENTE





**INFORME N° 006 -2008-MDJM/GDES/SGECDJ**

**PARA :** Sr. GUILLERMO PARRA DIEGUEZ  
Gerente de Desarrollo Económico y Social

**ASUNTO :** Incidente ocurrido en el Estadio Municipal con la Empresa  
Inversiones Esparza Triveño S.A.C. y el Club Deportivo Zela

**FECHA :** Jesús María, 04 de Enero de 2008

Por medio del presente me dirijo a usted, para informar sobre el problema suscitado entre la Empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C. y el Club Deportivo Zela.

Como es de su conocimiento, ambas empresas han suscrito documentos con la Municipalidad, en el caso de Inversiones Esparza Triveño S.A.C. tiene un Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, para el mejoramiento del Estadio Municipal y con el Club Deportivo Zela, firmó un Convenio Interinstitucional para la Creación de la Escuela Municipal de Fútbol de Menores Zela.

El día 03/01/08, personal de la Escuela Municipal, instaló su módulo de información en el Jr. Nazca y la Av. Central, para realizar la publicidad correspondiente. En ese momento personal de la empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C., increpo la presencia de este módulo de la Escuela Municipal, indicando que están promocionando y vendiendo espacios deportivos que no les pertenece. Enterado del incidente inmediatamente me comuniqué con el Sr. Hugo Esparza, Director de la empresa Inversiones Esparza Triveño S.A.C., quien me informó que la Municipalidad sólo cuenta con 06 horas para el uso del estadio, cuando realmente son 18 horas como me fue informado por el Sr. Alcalde y el anterior Gerente Municipal.

En el artículo Décimo Primero del Contrato de Arrendamiento, indica lo siguiente: *La arrendataria conviene que la Municipalidad, podrá utilizar las áreas deportivas del inmueble arrendado tres veces a la semana, de lunes a viernes por un total de 06 horas, desde las 8.00 a.m. a 01.00 p.m. La Municipalidad asume toda la responsabilidad por el tiempo que utilice el inmueble materia del arrendamiento, así mismo, podrá otorgar su uso por convenio a terceros, durante el horario indicado en el párrafo anterior.*

Como se aprecia en este artículo sólo nos otorga 06 horas a la semana que son insuficientes para poder realizar las actividades de la Escuela Municipal de Fútbol de Menores Zela. Debido a que en el convenio suscrito con ellos, en la cláusula sétima, punto 1, señala lo siguiente *"El Club podrá utilizar las áreas deportivas del Estadio Municipal del distrito de Jesús María tres veces a la semana, desde las 10.00 a.m. a 1.00 p.m. El Club asume toda la responsabilidad por el tiempo que utilice las áreas deportivas del Estadio Municipal. En caso que la Municipalidad requiera de las instalaciones durante el horario antes indicado deberá notificar a El Club, con una anticipación no menor a una semana para tal fin".*

Razón por la cual, se hace imposible poder cumplir con una de las partes en conflicto por el tema de los horarios.

Otra controversia suscitada, es la referida al no cumplimiento del plazo de entrega de la cancha de fútbol del Estadio Municipal.

Como indica el Anexo II del Contrato de Arrendamiento, en su 1era. Etapa los trabajos de mejora de pista atlética, instalación de una cancha sintética de fútbol y la instalación de iluminación profesional para la cancha, se debieron culminar en un plazo no mayor de 02 meses desde la firma del contrato, el mismo que se firmó el 19 de setiembre de 2007, debiendo haber culminado el 19 de noviembre de 2007, ha esto se le tiene que aplicar una penalidad como lo indica el contrato de arrendamiento en su artículo décimo cuarto.

Es cuanto informo a usted para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
SUBGERENCIA DE EDUCACIÓN, CULTURA,  
DEPORTE Y JUVENTUD

JULIO GARCÍA LUNA  
SU GERENTE

**COPIA**

MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARIA  
Sub Gerencia de Obras Públicas

INFORME N° 301-2007 /MDJM/ GDUyMA /SGOP

A : ARQ. WALTER ARAUCO CAMARGO  
Gerente De desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

DE : ING. JOSE LUIS ALARCÓN SOLDEVILLA  
Sub Gerencia de Obras Públicas .

OBJETO : "Estadio Municipal de Jesús María"  
Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N°  
001-2007-CAP/MDJM

REFERENCIA : Memorando N° 390-2007-SGL/GA/MDJM,  
Informe N° 009-2007-MDJM/GDUyMA/SGOP/JACR.

FECHA : Jesús María, 03 de Diciembre del 2007

Me es grato dirigirme a Usted para Informarle sobre el asunto de la referencia, sobre la documentación remitida a esta Sub-Gerencia desde la Sub-gerencia de Logística mediante Memorando N° 390-2007-SGL/GA/MDJM,

Al respecto, hago mío el Informe N°.009-2007-MDJM/GDUyMA/SGOP/JACR, del Ingeniero Civil José Cáceres Rojas.

Es cuanto informo para los fines que crea conveniente, salvo otro parecer.

Atentamente,

JLAS/ret



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA  
SUB GERENCIA DE OBRAS PÚBLICAS

Ing. JOSÉ LUIS ALARCÓN SOLDEVILLA  
SUB-GERENTE



**INFORME N° 009-2007-MDJM/GDUyMA/SGOP/JACR**

**A** : **ING. JOSE LUIS ALARCON SOLDEVILLA**  
*Sub-Gerente de Obra Públicas*

**DE** : **ING. JOSE A. CACERES ROJAS**  
*Inspector de Obras*

**ASUNTO** : **"Estadio Municipal de Jesús María"**  
**Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM**

**REFERENCIA** : **Memorando N° 390-2007-SGL/GA/MDJM**

**FECHA** : **Jesús María, 03 de Diciembre del 2,007**

Me es grato dirigirme a Ud. para informarle sobre el documento de la referencia en el cual solicitan la opinión acerca del asunto referido, la cual fue aprobada por Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM; al respecto informo lo siguiente:

**ANTECEDENTES:**

**Obra** : **"Remodelación del Estadio Municipal de Jesús María"**

**Ubicación** : **Jr. Nazca S/N – Jesús María**

**Contrato** : **Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM**  
**Aprobado mediante Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM**

**Arrendadora** : **Inversiones Esparza Triveño S.A.C.**

**Inversión** : **\$ 214,671.69 Dólares Americanos**

**Renta Mensual** : **S/. 6,700 Nuevos Soles + 10% de Ingresos Mensuales**

**Firma de Contrato** : **19 de Setiembre del 2,007**

**Plazo de Ejecución** : **30 días calendarios**

**Tiempo de Concesión** : **10 años**

**DE LOS DOCUMENTOS ENTREGADOS:**

Al revisar la documentación, se pudo constatar que:

- Según el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, en su Cláusula Quinta, la Municipalidad otorga un plazo no mayor de 30 días naturales, a partir del día siguiente a la firma del contrato para que la empresa **Inversiones Esparza Triveño S.A.C.** ejecute las mejoras descritas en las mismas.
- Asimismo; la empresa presenta los Planos de las Propuestas Arquitectónicas, visadas por la empresa arrendadora, la Gerencia de Asesoría Jurídica y la Gerencia de Administración y la Sub Gerencia de Logística.

- Asimismo se menciona las mejoras pactadas en dicho contrato:

- Mejora de Pista Atlética de Asfalto
- Instalación de Cancha Sintética de Fútbol 11 dividida en 04 canchitas de fútbol 07, con su respectivo enmallado.
- Mejora y Reestructura de los baños y camerinos.
- Implementación del Cerco (de malla metálica)
- Mejora de zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo.
- Construcción de Cafetería, Zona de atención para entrega de materiales deportivos y una oficina.
- Mejora del Cerco del Estadio (paredes y mallas metálicas)
- Pintado completo de Local (interno y externo)

#### DE LA VISITA A CAMPO:

Qué, con fecha 28 de Diciembre del presente, se realizó la Inspección Ocular correspondiente, pudiéndose constatar que a la fecha solo se ha ejecutado la compactación de la cancha de fútbol y la pista atlética; faltando la Instalación de Cancha Sintética de Fútbol, Asfaltado de Pista Atlética, Instalación de Iluminación Profesional; además de las construcciones de las áreas de servicios (cafetería, zona de atención, oficina, implementación de tribunas, etc.) de Construcción de los Módulos de Uso Múltiple, Módulo de Caseta de Seguridad y Servicios Higiénicos.

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- Teniendo en cuenta el Plazo de Contrato de 60 días calendario con fecha 19 de Setiembre del 2007, para la culminación de la 1era. Etapa que corresponde a:

- Mejora de Pista Atlética de Asfalto
- Instalación de Cancha Sintética de Fútbol 11 dividida en 04 canchitas de fútbol 07, con su respectivo enmallado.

Se puede precisar el fin para la ejecución del proyecto fue el día 19 de Noviembre del presente, la cual ya se venció, y corresponde aplicar lo dispuesto en la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Arrendamiento.

- Además, se debe solicitar los planos definitivos a la Sub Gerencia de Obras Privadas, debidamente visados por el profesional responsable a fin de poder hacer el seguimiento correspondiente;

Es todo cuanto se informa para los fines que estime conveniente,

Atentamente,



JOSE ANTONIO CACERES ROJAS  
INGENIERO CIVIL  
Reg. del Colegio de Ingenieros N° 77799



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN

JR. HUASCAN 1500 - JESÚS MARÍA  
TELEF. 268 0000 - 268 0001  
268 0002 - 268 0003  
E-mail: administracion@jesusmaria.gob.pe  
info@jesusmaria.gob.pe  
CARTA NOTARIAL 16321-2011  
Lima 01 MAR 2011

"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

1-E

Jesús María, 02 de marzo del 2011.

CARTA N° 051 -2011-MDJM-GA

Señor:  
**MANUEL EDUARDO JULIO PONCE AYALA**  
Gerente General  
INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC  
Av. Nicolás Arriola N° 1723  
La Victoria.-

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA

Tengo a bien dirigirme a usted, a efecto de cumplir con informarle lo siguiente:

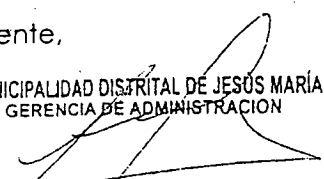
Como es de su conocimiento, con fecha **19 de setiembre del 2007**, la Municipalidad Distrital de Jesús María (arrendadora) y su representada, la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC (arrendataria), celebraron el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP-MDJM -Primera Convocatoria, por el cual se le dio en arrendamiento el inmueble ubicado en Jr. Nazca s/n, distrito de Jesús María, denominado "Estadio Municipal", propiedad de la corporación, que comprende las áreas que estipulan en la Cuarta Cláusula de dicho Contrato.

Posteriormente, si bien es cierto, con fechas 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008, las partes suscribieron Addendas al referido Contrato de Arrendamiento, también es cierto que las mismas no han sido ratificadas por el Concejo Municipal, situación que genera la invalidez de las mismas, en razón a que dichas Addendas no se han perfeccionado de conformidad a Ley, y carecen además de los respectivos Informes Técnicos y Legales que sustenten su contenido; por ende, **a la fecha sólo se mantiene vigente el Contrato Principal, suscrito entre las partes el día 19 de setiembre del 2007**, el cual debe de ejecutarse en todos sus extremos.

Ante lo descrito, la corporación procederá en los próximos días con cumplir en remitir a su representada la **Liquidación total de los adeudos que se han generado hasta la fecha**, a efecto de cautelar los intereses de la corporación y la comunidad jesusmariana.

Agradeciendo de antemano su gentil atención y sin otro particular, me despido.

Atentamente,

  
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN  
Fcm. JOSE A. VELÁSQUEZ VELA  
GERENTE

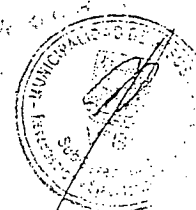
CC:  
Gerencia Municipal  
Gerencia de Desarrollo Humano.  
Gerencia de Rentas  
Órgano de Control Institucional.  
JAVV/lpgc

AV. MARIATEGUIE. # 850 - Jesús María



**LIQUIDACION DE DEUDA DE INVERSIONES ESPARZA S.A.C**  
 EN NUEVOS SOLES, AL 01/03/2011

MES PRESTACION	FECHA VTO	FECHA PAGO	D.ATRASSO	PEN.DIARIA	TOT.PENAL	MERC.CONDU	TOT.DEUDA
NOVIEMBRE 2007	05/12/2007	01/03/2011	1182	27.92	32,997.50	6,700.00	39,697.50
MARZO 2008	05/04/2008	01/03/2011	1060	5.00	5,300.00	1,200.00	6,500.00
ABRIL 2008	05/05/2008	01/03/2011	1030	5.00	5,150.00	1,200.00	6,350.00
MAYO 2008	05/06/2008	01/03/2011	999	5.00	4,995.00	1,200.00	6,195.00
JUNIO 2008	05/07/2008	01/03/2011	969	5.00	4,845.00	1,200.00	6,045.00
JULIO 2008	05/08/2008	01/03/2011	938	5.00	4,690.00	1,200.00	5,890.00
AGOSTO 2008	05/09/2008	01/03/2011	907	5.00	4,535.00	1,200.00	5,735.00
SETIEMBRE 2008	05/10/2008	01/03/2011	877	5.00	4,385.00	1,200.00	5,585.00
OCTUBRE 2008	05/11/2008	01/03/2011	846	5.00	4,230.00	1,200.00	5,430.00
NOVIEMBRE 2008	05/12/2008	01/03/2011	816	5.00	4,080.00	1,200.00	5,280.00
DICIEMBRE 2008	05/01/2009	01/03/2011	785	5.00	3,925.00	1,200.00	5,125.00
ENERO 2009	05/02/2009	01/03/2011	754	5.00	3,770.00	1,200.00	4,970.00
FEBRERO 2009	05/03/2009	01/03/2011	726	5.00	3,630.00	1,200.00	4,830.00
MARZO 2009	05/04/2009	01/03/2011	695	5.00	3,475.00	1,200.00	4,675.00
ABRIL 2009	05/05/2009	01/03/2011	665	5.00	3,325.00	1,200.00	4,525.00
MAYO 2009	05/06/2009	01/03/2011	634	5.00	3,170.00	1,200.00	4,370.00
JUNIO 2009	05/07/2009	01/03/2011	604	5.00	3,020.00	1,200.00	4,220.00
JULIO 2009	05/08/2009	01/03/2011	573	5.00	2,865.00	1,200.00	4,065.00
AGOSTO 2009	05/09/2009	01/03/2011	542	5.00	2,710.00	1,200.00	3,910.00
SETIEMBRE 2009	05/10/2009	01/03/2011	512	5.00	2,560.00	1,200.00	3,760.00
OCTUBRE 2009	05/11/2009	01/03/2011	481	5.00	2,405.00	1,200.00	3,605.00
NOVIEMBRE 2009	05/12/2009	01/03/2011	451	5.00	2,255.00	1,200.00	3,455.00
DICIEMBRE 2009	05/01/2010	01/03/2011	420	5.00	2,100.00	1,200.00	3,300.00
ENERO 2010	05/02/2010	01/03/2011	389	5.00	1,945.00	1,200.00	3,145.00
FEBRERO 2010	05/03/2010	01/03/2011	351	5.00	1,805.00	1,200.00	3,005.00
MARZO 2010	05/04/2010	01/03/2011	330	5.00	1,650.00	1,200.00	2,850.00
ABRIL 2010	05/05/2010	01/03/2011	300	5.00	1,500.00	1,200.00	2,700.00
MAYO 2010	05/06/2010	01/03/2011	269	5.00	1,345.00	1,200.00	2,545.00
JUNIO 2010	05/07/2010	01/03/2011	239	5.00	1,195.00	1,200.00	2,395.00
JULIO 2010	05/08/2010	01/03/2011	208	5.00	1,040.00	1,200.00	2,240.00
AGOSTO 2010	05/09/2010	01/03/2011	177	5.00	885.00	1,200.00	2,085.00
SETIEMBRE 2010	05/10/2010	01/03/2011	147	5.00	735.00	1,200.00	1,935.00
OCTUBRE 2010	05/11/2010	01/03/2011	116	5.00	580.00	1,200.00	1,780.00
NOVIEMBRE 2010	05/12/2010	01/03/2011	86	5.00	430.00	1,200.00	1,630.00
DICIEMBRE 2010	05/01/2011	01/03/2011	55	5.00	275.00	1,200.00	1,475.00
ENERO 2011	05/02/2011	01/03/2011	24	5.00	120.00	1,200.00	1,320.00
FEBRERO 2011	05/03/2011			5.00	0.00	6,700.00	6,700.00
TOTAL PENDIENTE S/					127,922.50	55,400.00	183,322.50





1-603

MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA  
SUB GERENCIA DE TRAMITE  
DOCUMENTARIO Y ARCHIVO .10  
17 MAR. 2011  
DOCUMENTO  
Nº 3150-11

CARTA NOTARIAL

Lima, 15 de Marzo del 2011

Señores:  
**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA**  
**ATT. SR. JOSE A. VELASQUEZ VELA**  
Gerente de Administración  
Calle Mariátegui N° 850  
**JESUS MARIA.-**

**NOTARIA LOAYZA**  
JR. HUASCAR 1543 - JESUS MARIA  
TELFOS. 266-0500 - 266-0591  
266-0502 - 266-0593  
E-mail: administración@notarialoayza.com  
info@notarialoayza.com / www.notarialoayza.com  
CARTA NOTARIAL: 16431 -2011  
Lima 15 MAR 2011

Referencia : Carta N° 051-2011-MDJM-GA  
Carta N° 056-2011-MDJM-GA

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO  
REPASADO EN LA NOTARIA

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y por la misma vía notarial damos contestación a las cartas notariales de la referencia, debiendo vuestro despacho y por ende su corporación tener presente lo que a continuación pasamos a exponer:

Con relación a la primera Carta Notarial de fecha 02 de Marzo mediante la cual nos comunican que "las adendas suscritas con la Municipalidad de Jesús María, no han sido ratificadas por el Concejo Municipal situación que genera la invalidez de las mismas, en razón a que no se han perfeccionado de conformidad a ley, por lo que a la fecha se mantiene vigente el contrato principal suscrito entre las partes con fecha 19 de setiembre del año 2007". Al respecto es necesario precisar lo siguiente:

- 1.- Que, del tenor de lo expuesto hemos advertido que vuestra representada ahora trata de desconocer las adendas válidamente suscritas con la Municipalidad Distrital de Jesús María, debidamente representada en ese entonces por el Ex Gerente de Administración.
- 2.- Que, se debe tener presente que fueron dos adendas las que se suscribieron la primera de ellas con fecha 25 de Febrero del año 2008 y la segunda con fecha 30 de Diciembre de ese mismo año, ambas contaban con todos los vistos buenos de las Gerencias y Subgerencias que intervinieron

en dicho contrato (Gerencia de Desarrollo Económico y Social, de Obras Públicas, de Desarrollo Urbano, de Asesoría Jurídica, de Administración, entre otras).

3.- Que, prueba de ello que entraron en vigencia al día siguiente de su suscripción son los recibos de pago por concepto de renta que hemos venido efectuando ante la misma corporación municipal, siendo que se ha venido abonando la suma consignada en la adenda del 28 de Febrero del año 2008, es decir la suma de **S/. 5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, siendo estos importes recibidos a su entera satisfacción de parte de la Municipalidad.

4.- Que, en cuanto a que las adendas suscritas no han sido ratificadas por el Concejo Municipal, debemos señalar que ello corresponde haberlo efectuado internamente.

Pues, alegremente hechos ajenos a nuestra voluntad y que no se encuentran a nuestro alcance no pueden ser achacados a nuestra parte, más aún cuando el Gerente de Administración de la corporación municipal ostentaba el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial, por lo que estaba facultado para conducir los procesos de suscripción de convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, tal como lo disponía la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de Setiembre del 2007.

5.- Que, en consecuencia con la suscripción de las adendas las modificaciones que se introdujeron entraron en vigencia, quedando expresamente claro que las demás estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento primigenio que no contravenían de modo alguno lo establecido en las adendas quedaban inalterables, conservando su fuerza y valor legal.

En relación a la segunda Carta Notarial de fecha 03 de Marzo del 2011, por la cual nos alcanzan una Liquidación de Deuda que alcanza a la suma de **S/. 183,322.50 (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS Y**

50/100 NUEVOS SOLES), al respecto se hace necesario precisarles lo siguiente:

1.- Con relación a los S/. 55,400.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES), producto de la merced conductiva desde el mes de Noviembre del año 2007 hasta el mes de Febrero del año 2011, debemos señalar que carece de sentido esa exigencia ya que en base a lo expuesto líneas arriba la adenda suscrita con vuestra representada entro en vigencia al día siguiente de su suscripción, el hecho de que no haya sido puesta en conocimiento del pleno del Concejo Municipal, no significa que deje de tener vigencia, pues en cualquier momento puede ser puesta en conocimiento del Concejo Municipal, para su aprobación en vías de regularización.

2.- Que, con relación a las penalidades ascendentes a la suma de S/. 127,922.50 (CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES), que pretende cobrar vuestra corporación debemos señalar que no estamos de acuerdo con el importe señalado ya que el procedimiento de aplicación de penalidades descrito en el respectivo contrato y adendas carece de precisiones que permitan determinar adecuadamente los importes de las penalidades.

3.- Que, de otro lado en cuanto al incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas no se ha considerado ni tenido en cuenta lo dispuesto en la Clausula Adicional Quinta, que pacto que el plazo de ejecución de la Segunda Etapa, fijada en el Anexo II del contrato original se extendía hasta 12 meses después de suscrito el contrato original.

4.- Con relación al pago del 10% del valor de las entradas vendidas por vuestra empresa, desde la fecha de inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la actualidad debemos precisar que al igual que la merced conductiva, carece de sentido ya que hemos señalado que la adenda suscrita con vuestra corporación municipal mantiene su vigencia, y más bien debe ser puesta en conocimiento del Concejo Municipal, para su conocimiento y ordene se

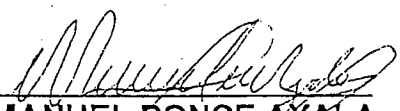
apertura un procedimiento disciplinario a los funcionarios que en su oportunidad no pusieron en conocimiento del pleno estos hechos.

5.-Que, adicionalmente a todo lo expuesto con relación al cobro de las penalidades debo precisarle que ustedes no sustentan sus exigencias, pues no adjuntan ni mencionan siquiera un informe técnico y menos legal sobre el tema, por lo que vuestra exigencia deberá ser reformulada.

Que, sin perjuicio de todo lo expuesto el ánimo de nuestra representada es el de convivir en armonía y paz social con la corporación municipal, por lo que solicitamos se nos conceda una cita para poder entrevistarnos con los funcionarios que ustedes crean por conveniente y con nuestro Abogado Dr. JOE ZANABRIA SOBERON con Registro CAL N° 24654, quien en adelante nos asesorará en el presente caso.

Sin otro particular, quedo de usted, haciendo propicia la oportunidad para reiterarle los sentimientos de nuestra más alta estima personal.

Atentamente

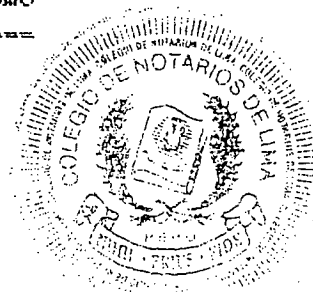
  
**MANUEL PONCE AYALA**  
 Gerente General  
 INVERSIONES ESPARZA TRIVIÑO SAC  
 Av. Nicolás Arriola N° 1723  
 La Victoria

Ref. Carta Notarial: 016431

Certifico: Que el día 17/03/2011, a horas 09:13, se realizó la diligencia de entrega del original de la presente carta; siendo recepcionada por una persona (mujer), quien manifestó ser dependiente del destinatario, sellando este ejemplar como constancia de recepción. DOY FE. =====



  
**FERNANDO LOAYZA BELLIDO**  
 NOTARIO DE LIMA





MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA

Jesús María, 22 de Julio del 2011

1-H

**REQUERIMIENTO DE PAGO No. 48 -2011-MDJM-GR-SGRyEC**

Señores  
**INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC**  
 Av. Nicolás Arriola No. 1723  
 La Victoria.-

Adeudo: Diferencia merced conductiva Estadio Municipal - Jr. Nazca y penalidad

Por el presente hacemos de su conocimiento, que se ha procedido a efectuar la verificación de sus pagos realizados, como parte de sus obligaciones asumidas a mérito del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva No. 001-2007-CA-MDJM, que tiene por objeto el Estadio Municipal ubicado en Jr. Nazca s/n - Jesús María, que establece en sus cláusulas sexta y décimo cuarta una renta mensual de S/6,700.00 y la penalidad aplicable por la demora en el pago, resultando una diferencia por dichos conceptos ascendente a la suma de **S/ 217,849.53 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE Y 53/100 NUEVOS SOLES)**, conforme a la liquidación proyectada que se adjunta a la presente y cuya cancelación le requerimos efectúe en el plazo máximo improrrogable de cinco días útiles.

Así mismo, le requerimos que cumpla con la cancelación del 10% del valor de las entradas vendidas deducidos los impuestos de ley, a los usuarios de las instalaciones del Estadio Municipal, desde Noviembre 2007 a Junio 2011.

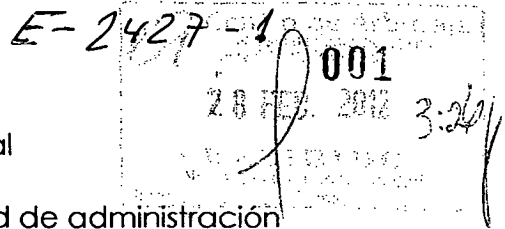
Le recordamos que podrá realizar su pago en Tesorería del Municipio, sito en Av. Mariátegui No. 850 - Jesús María, en efectivo o cheque certificado, en el horario de atención de Lunes a Viernes de 8.00 am a 5.00 pm y los sábados de 9.00 a mm a 12.00 m. y de no cancelar dentro del plazo señalado en el presente requerimiento, se procederá conforme a lo establecido en el contrato celebrado y las normas legales aplicables.

Sin otro particular,

Muy Atentamente,

MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA  
 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
 22 DE JULIO DEL 2011

Exp. : Principal  
Escrito : N° 01  
Sumilla : Solicitud de administración  
de arbitraje y designación de árbitro único



**SEÑOR SECRETARIO GENERAL DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA**

**INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.** inscrita en la Partida Electrónica N° 12030862, del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, e identificada con RUC N° 20516407485, debidamente representada por su Gerente General Sr. **MANUEL EDUARDO PONCE AYALA**, identificado con DNI N° 07290620, con dirección domiciliaria en la Avenida Nicolás Ariola N° 1723, Distrito de La Victoria y con domicilio procesal para estos efectos en la calle Enrique Barreda N° 248, Urb. Apolo, Distrito de La Victoria, a usted atentamente dice:

**1.- SOLICITUD DE ADMINISTRACION DE ARBITRAJE:**

Conforme lo acreditamos con la copia de la petición o solicitud de arbitraje de fecha 09 de febrero del año en curso, dirigida a la Municipalidad Distrital de Jesús María (ver anexo 3.1 de la presente) así como de la respuesta a la misma, de fecha 17 de febrero de los corrientes remitida por dicha corporación edil (ver anexo 3.2 de la presente) solicitamos a usted que como consecuencia que ambas partes suscribientes del Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de septiembre del 2007, derivado de la Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP-MDJM, estamos de acuerdo en que sea el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima quien se encargue de la administración del arbitraje que solucionará las controversias originadas con motivo de la ejecución del mismo, se sirva **AVOCARSE** al conocimiento de éste.

**2.- SOLICITUD DE NOMBRAMIENTO DE ÁRBITRO UNICO:**

A pesar que ambas partes estamos de acuerdo en que sea el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima quien se encargue de la administración del arbitraje que solucionará las controversias originadas con motivo de la ejecución del Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de septiembre del 2007, derivado de la Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP-MDJM, no estamos de acuerdo en la persona que deberá resolver el mismo, motivo por el cual, a tenor de lo que

establece el inciso 3 del artículo 24 del Reglamento de Arbitraje, solicitamos que el **CONSEJO SUPERIOR DE ARBITRAJE** del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, sea quien proceda a la **DESIGNACION** del **ARBITRO UNICO** respectivo.

**3.- ANEXOS:**

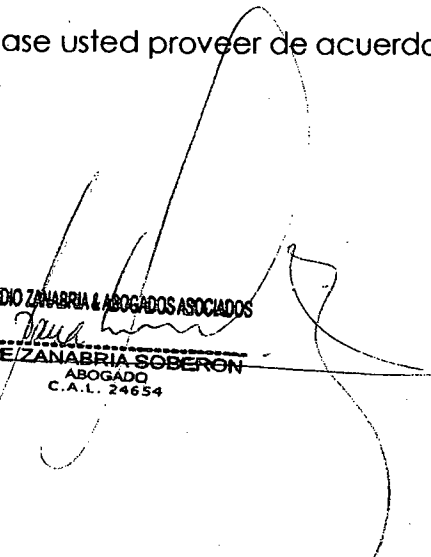
- 3.1.- Copia de la petición o solicitud de arbitraje de fecha 09.02.2012.
- 3.2.- Copia de la respuesta a la petición o solicitud de arbitraje de fecha 17.02.2012.
- 3.3.- Copia del Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de septiembre del 2007, derivado de la Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP-MDJM.
- 3.4.- Copia de la Adenda del 25 de Febrero del 2008
- 3.5.- Copia de la Adenda del 30 de Diciembre del 2008
- 3.6.- Copia de nuestra inscripción registral.
- 3.7.- Copia de la inscripción registral de nuestro representante legal.
- 3.8.- Copia del DNI de nuestro representante legal.

Por Tanto:

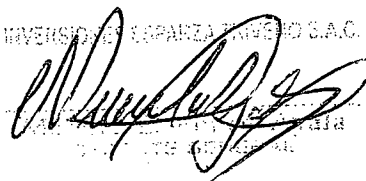
Sírvase usted proveer de acuerdo a lo solicitado.

Lima, 23 de Febrero del 2012

ESTUDIO ZANABRIA & ASOCIADOS ASOCIADOS

  
-----  
JOE ZANABRIA SOBERÓN  
ABOGADO  
C.A.L. 24654

INVERSIONES COPARZA S.A.C.

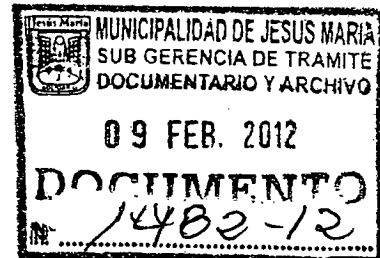
  
-----  
INVERSIONES COPARZA S.A.C.  
CALLE DE LA UNIÓN 100  
DISTRITO DE SAN JUAN DE LIMA  
LIMA - PERU

Lima, 08 de febrero del 2012.

Señores:

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA**  
**ATT. Dr. ANTONIO FERNANDEZ BUITRON**  
 Gerente de Asesoría Jurídica y Registro Civil  
 Calle Mariátegui N° 850  
**JESUS MARIA.-**

Referencia : Carta N° 051-2011-MDJM-GA  
 Carta N° 056-2011-MDJM-GA  
 OFICIO 522-2011-MDJM/GAJyRC



**1.- SOLICITUD DE ARBITRAJE**

Por la presente, y al amparo de lo dispuesto por el artículo 33° del Decreto Legislativo N° 1071, tiene como finalidad formular la **SOLICITUD PARA SOMETER A ARBITRAJE LA CONTROVERSIA** suscitada entre las partes que suscribimos el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** del 19 de septiembre del 2007, así como las adendas del 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008, con motivo de la liquidación de deuda, pago de penalidades, incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas y pago del 10% del valor de las entradas vendidas.

**2.- INDICACION DEL CONVENIO ARBITRAL:**

De conformidad con lo que establece la **CLAUSULA DECIMO SEXTA** del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 19 de septiembre del 2007:

*"Por la presente cláusula, las partes acuerdan que cualquier controversia que surja desde la celebración del contrato será resuelta mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje al que decidan someterse las partes."*

**3.- PROPUESTA DE CLASE DE ARBITRAJE y DESIGNACION DE ÁRBITRO UNICO:**

Por el presente proponemos que dada la naturaleza del conflicto este deberá resuelto mediante un **ARBITRAJE NACIONAL DE DERECHO AD HOC** y proponemos como **ÁRBITRO UNICO** que resolverá las mencionadas controversias al Dr. **CESAR BENAVENTE LEIGH**, con domicilio ubicado en Enrique Meiggs N°



248, Distrito de Miraflores, ó al Dr. JOSE HERRERA ROBLES, con domicilio en Calle 9 N° 195, Urb. Corpac, Distrito de San Isidro.

#### 4.- RESUMEN DE LAS CONTROVERSIAS A SER SOMETIDAS A ARBITRAJE:

- 4.1 Con relación a la primera Carta Notarial de fecha 02 de Marzo mediante la cual nos comunican que “las adendas suscritas con la Municipalidad de Jesús María, no han sido ratificadas por el Concejo Municipal situación que genera la invalidez de las mismas, en razón a que no se han perfeccionado de conformidad a ley, por lo que a la fecha se mantiene vigente el contrato principal suscrito entre las partes con fecha 19 de setiembre del año 2007”. Al respecto es necesario precisar lo siguiente:
- 4.2 Que, del tenor de lo expuesto hemos advertido que vuestra representada ahora trata de desconocer las adendas válidamente suscritas con la Municipalidad Distrital de Jesús María, debidamente representada en ese entonces por el Ex Gerente de Administración.
- 4.3 Que, se debe tener presente que fueron dos adendas las que se suscribieron la primera de ellas con fecha 25 de Febrero del año 2008 y la segunda con fecha 30 de Diciembre de ese mismo año, ambas contaban con todos los vistos buenos de las Gerencias y Subgerencias que intervinieron en dicho contrato (Gerencia de Desarrollo Económico y Social, de Obras Públicas, de Desarrollo Urbano, de Asesoría Jurídica, de Administración, entre otras).
- 4.4 Que, prueba de ello que entraron en vigencia al día siguiente de su suscripción son los recibos de pago por concepto de renta que hemos venido efectuando ante la misma corporación municipal, siendo que se ha venido abonando la suma consignada en la adenda del 28 de Febrero del año 2008, es decir la suma de **S/. 5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, siendo estos importes recibidos a su entera satisfacción de parte de la Municipalidad.

- 4.5 Que, en cuanto a que las adendas suscritas no han sido ratificadas por el Concejo Municipal, debemos señalar que ello corresponde haberlo efectuado internamente.
- 4.6 Pues, alegremente hechos ajenos a nuestra voluntad y que no se encuentran a nuestro alcance no pueden ser imputados a nuestra parte, más aún cuando el Gerente de Administración de la corporación municipal ostentaba el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial, por lo que estaba facultado para conducir los procesos de suscripción de convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, tal como lo disponía la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de Setiembre del 2007.
- 4.7 Que, en consecuencia con la suscripción de las adendas las modificaciones que se introdujeron entraron en vigencia, quedando expresamente claro que las demás estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento primigenio que no contravenían de modo alguno lo establecido en las adendas quedaban inalterables, conservando su fuerza y valor legal.
- 4.8 En relación a la segunda Carta Notarial de fecha 03 de Marzo del 2011, por la cual nos alcanzan una Liquidación de Deuda que alcanza a la suma de **S/. 183,322.50 (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES)**, al respecto se hace necesario precisarles lo siguiente:
- 4.8.1 Con relación a los **S/. 55,400.00 (CINCuenta Y CINCO MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, producto de la merced conductiva desde el mes de Noviembre del año 2007 hasta el mes de Febrero del año 2011, debemos señalar que carece de sentido esa exigencia ya que en base a lo expuesto líneas arriba la adenda suscrita con vuestra representada entro en vigencia al día siguiente de su suscripción, el hecho de que no haya sido puesta en conocimiento del pleno del Concejo Municipal, no significa que deje

de tener vigencia, pues en cualquier momento puede ser puesta en conocimiento del Concejo Municipal, para su aprobación en vías de regularización.

- 4.8.2 Que, con relación a las penalidades ascendentes a la suma de **S/. 127,922.50 (CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES)**, que pretende cobrar vuestra corporación, debemos señalar que no estamos de acuerdo con el importe señalado ya que el procedimiento de aplicación de penalidades descrito en el respectivo contrato y adendas carece de precisiones que permitan determinar adecuadamente los importes de las penalidades.
- 4.8.3 Que, de otro lado en cuanto al incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas no se ha considerado ni tenido en cuenta lo dispuesto en la Clausula Adicional Quinta, que pacto que el plazo de ejecución de la Segunda Etapa, fijada en el Anexo II del contrato original se extendía hasta 12 meses después de suscrito el contrato original.
- 4.8.4 Con relación al pago del 10% del valor de las entradas vendidas por vuestra empresa, desde la fecha de inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la actualidad debemos precisar que al igual que la merced conductiva, carece de sentido ya que hemos señalado que la adenda suscrita con vuestra corporación municipal mantiene su vigencia, y más bien debe ser puesta en conocimiento del Concejo Municipal, para su conocimiento y ordene se apertura un procedimiento disciplinario a los funcionarios que en su oportunidad no pusieron en conocimiento del pleno estos hechos.
- 4.8.5 Que, adicionalmente a todo lo expuesto con relación al cobro de las penalidades debo precisarle que ustedes no sustentan sus exigencias, pues no adjuntan ni mencionan siquiera un informe

técnico y menos legal sobre el tema, por lo que vuestra exigencia deberá ser reformulada.

4.9 Que, sin perjuicio de todo lo expuesto el ánimo de nuestra representada ha sido siempre de convivir en armonía y paz social con la corporación municipal, por lo no habiendo logrado solucionar la controversia antes mencionada de manera directa, nos vemos en la imperiosa necesidad de solicitar el inicio del presente procedimiento arbitral.

**5.- CUANTÍA DE LAS CONTROVERSIAS A SER SOMETIDAS A ARBITRAJE:**

Teniendo en consideración que las controversias que se detallan en el petitorio de la presente solicitud de arbitraje, la cuantía de las mismas asciende a **S/. 331,265.00 nuevos soles.**

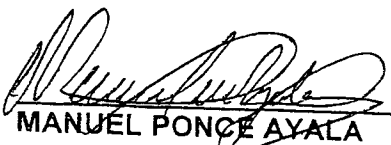
**6.- ANEXOS:**

- 6.1 Copia de nuestra inscripción en los Registros Públicos.
- 6.2 Copia de la inscripción registral de nuestro representante legal.
- 6.3 Copia del DNI de nuestra representante legal.
- 6.4 Copia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- 6.5 Copia de las dos adendas al Contrato de arrendamiento.

**POR TANTO:**

Sírvase usted tener por formulada la presente solicitud de arbitraje ad hoc de derecho y continuar con el procedimiento legalmente establecido.

**ATENTAMENTE**



**MANUEL PONCE AYALA**  
Gerente General

**INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC**  
Av. Nicolás Arriola N° 1723 - La Victoria

Jesús María, 17 de febrero del 2012

**OFICIO N° 027-2012-PPM/MDJM**

**SEÑOR  
MANUEL PONCE AYALA  
GERENTE GENERAL  
INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.  
AV. NICOLÁS ARRIOLA N° 1723  
LA VICTORIA.-**

Ref.: Respuesta a Comunicación de fecha 09.02.2012

Me dirijo a Ud. con relación a la comunicación en referencia y de conformidad con la Ordenanza N° 300-MDJM que aprueba el Reglamento de la Procuraduría Pública Municipal de Jesús María, a efectos de dar respuesta a la petición de arbitraje para resolver las controversias surgidas respecto a la validez y vigencia de las adendas suscritas con posterioridad al Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de septiembre del 2007, Adjudicación Directa N° 001 – 2007 – CAP/MDJM – Primera Convocatoria –, mediante el cual se dio en arrendamiento el inmueble ubicado en Jr. Nazca s/n (esquina con Av. Central), distrito de Jesús María, denominado "Estadio Municipal".

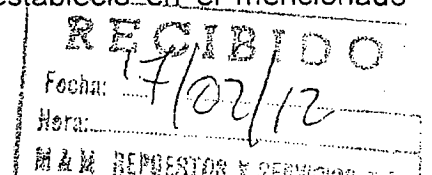
**Designación del árbitro**

Respecto a los árbitros únicos propuestos por vuestra representada, Dr. César Benavente Leigh y Dr. José Herrera Robles, comunicamos nuestra OPOSICIÓN a tales designaciones, por lo que de conformidad con la cláusula arbitral del precitado contrato, y en concordancia con el artículo 23 inciso d. del Decreto Legislativo N° 1071, manifestamos que el arbitraje deberá ser resuelto por el árbitro único que designe el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, conforme a su Reglamento.

**Posición o resumen referencial respecto de la controversia y su cuantía**

El Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001 – 2007 – CAP/MDJM – Primera Convocatoria – mediante el cual la Municipalidad dio en arrendamiento el inmueble ubicado en Jr. Nazca s/n (esquina con Av. Central), distrito de Jesús María, denominado "Estadio Municipal" fue suscrito con fecha 19 de septiembre del 2007 al amparo de lo dispuesto por la Ordenanza N° 237-MDJM que regula procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María; **contrato de arrendamiento que fue ratificado mediante Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM del 16 de octubre del 2007.**

De acuerdo a las propuestas y al contrato primigenio, la Municipalidad daba en arrendamiento y su representada abonaría una renta mensual ascendente a la suma de S/. 6.700.00 Nuevos Soles más el 10% del valor de las entradas vendidas por el uso del referido bien; debiendo efectuar una inversión por la remodelación del Estadio ascendente a la suma de US\$ 214,671.69 dólares americanos, que incluye mejoras en el sistema de iluminación, instalación de grass artificial (Fútbol 11 divididas en 4 canchitas de fútbol 7), sistemas de baños, vestuarios, cafeterías, 6 tribunas, reparación de la pista atlética, cercado y enmallado, entre otros. Asimismo, se estableció en el mencionado



contrato un plazo de vigencia de diez (10) años, a computarse desde el día siguiente de su suscripción, con las garantías (Carta Fianza) y penalidades respectivas.

009

No obstante con fecha 25 de febrero del 2008 el Gerente de Administración de la Municipalidad, suscribe con su representada una primera adenda al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007, precisándose las áreas objeto de arrendamiento. Asimismo, se modifica el plazo de ejecución de las mejoras referidas en la segunda y tercera etapa del Anexo II del contrato original, así como el monto de la renta mensual por el uso del bien, reduciéndolo a S/. 5.500.00 Nuevos Soles, incluidos los impuestos, como único pago, cediendo la empresa a favor de la Municipalidad, y en el horario que se indica, el uso dos canchas de fútbol 7.

Posteriormente, con fecha 30 de diciembre del 2008 se suscribe una segunda adenda al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 en mérito al cual las partes acordaron modificar nuevamente el plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa fijada en el Anexo II del contrato original, ampliándose a mayores horarios la cesión en uso de canchas en favor de la Municipalidad. Además, las partes acordaron prorrogar el plazo de arrendamiento fijado en la cláusula quinta del contrato original a 15 años, el cual se computaría a partir del día siguiente de la firma del contrato original.

En el caso de las mencionadas adendas, las mismas no han sido ratificadas por el Concejo Municipal, pese a que modificaban aspectos sustantivos del contrato de arrendamiento careciendo por ende de validez y eficacia legal, de acuerdo a nuestra normatividad vigente; y es más, contraviniéndola en el caso de la segunda adenda, en el extremo que modifica el plazo, dado que el artículo 26 de la precitada ordenanza N° 237-MDJM<sup>1</sup>, norma en la cual se sustentó el mencionado contrato, establecía como plazo máximo 10 años y no 15 años como se ha señalado, quedando claro que la suscripción de las adendas contravienen manifiestamente normas de orden público.

En ese sentido, consideramos que la controversia radica esencialmente en determinar la validez y vigencia de las dos adendas suscritas con posterioridad al referido contrato de arrendamiento, lo cual estamos plenamente seguros que es así, y es por dicha situación que venimos requiriéndoles - en mérito al contrato de arrendamiento de fecha 19 de septiembre del 2007 - el pago de las penalidades y montos insolutos dejados de percibir por la Municipalidad, conforme a las Cartas N° 051 y 056-011-MDJM-GA de de la Gerencia de Administración; así como los Requerimientos de Pago N° 010, 014, 034, 040 y 042-2011-MDJM-GR-SGRyEC, entre otros, emitidos por la Sub Gerencia de Recaudación y Ejecución Coactiva de la Municipalidad, siendo la deuda por concepto de penalidades calculada a noviembre del 2011, la cantidad de S/. 271,296.35 nuevos soles, encontrándose pendiente de determinar la liquidación de otras prestaciones y penalidades por obligaciones incumplidas; por lo que sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, nos reservamos igualmente el derecho de ampliar, o cuestionar ampliaciones o réplicas respecto de la materia controvertida detallada en la solicitud.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

CARLOS GERMAN CAÑARI ARCE  
Procurador Público Municipal  
Reg. CAL N° 14621

<sup>1</sup> Artículo 26.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad estatal administrados por el municipio serán de duración determinada, y su duración estará determinada por la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la inversión que realicé en el inmueble el arrendatario, en cualquier caso su plazo no podrá exceder los 10 años.

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

**Resolución N° 382-2012/CSA-CA-CCL**

Demandante : Inversiones Esparza Triveño S.A.C  
Demandado : Municipalidad Distrital de Jesús María

Lima, 21 de marzo de 2012

1. El Consejo Superior de Arbitraje tiene en consideración que mediante escrito presentado el 28 de febrero de 2012, Inversiones Esparza Triveño S.A.C. solicitó el inicio de un arbitraje en contra de la Municipalidad Distrital de Jesús María. Asimismo, solicitó que la designación del Árbitro Único sea realizada por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
2. Mediante escrito presentado el 14 de marzo de 2012, la Municipalidad Distrital de Jesús María respondió la solicitud manifestando su conformidad con el arbitraje y solicitando que el Árbitro Único que decida la controversia sea designado por el Centro.
3. El convenio arbitral contenido en la cláusula décimo sexta del Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de setiembre de 2007 establece que la presente controversia será resuelta conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje al que decidan someterse las partes.
4. En atención a que ambas partes han decidido someterse a la organización y administración del arbitraje por parte del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27° del Reglamento de Arbitraje del Centro, corresponde nombrar al Árbitro Único.
5. En virtud de lo expuesto, de conformidad con el artículo 27° del Reglamento de Arbitraje del Centro, el Consejo Superior de Arbitraje designa como Árbitro Único al doctor José Domingo Rivarola Reisz, mediante el mecanismo aleatorio por medios electrónicos provisto por el Centro, de lo cual dio fe la doctora Rosalía Mejía Rosasco, Notaria Pública de Lima.

Se emite la presente resolución con la intervención de los doctores Manuel Diego Aramburú Yzaga, Jack Bigio Chrem, Rosa Bueno de Lercari, Luis Bustamante Belaunde, Carlos Morales Morante, Mario Pasco Cosmópolis y Jorge Ramírez Díaz.

  
**Jack Bigio Chrem**  
**Presidente**



**Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL**


**ACTA DE INSTALACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO**

En la ciudad de Lima, siendo las 11:00 a.m. horas del día viernes 4 de mayo del año dos mil doce, en las instalaciones del Centro de Arbitraje de la Cámara Comercio de Lima (en adelante, el "Centro"), ubicado en Av. Alberto Alexander N° 2694 (ex. Av. Nicaragua), Lince, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral:

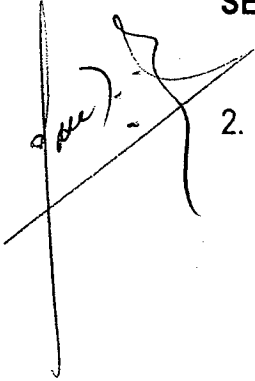
- Doctor Miguel José Domingo Rivarola Reisz, identificado con D.N.I. N° 09343886, en calidad de Árbitro Único.
- Doctora Sara Kalinicos García, identificado con D.N.I. N° 44069818, en calidad de Secretaria Arbitral del Centro.
- Señor Manuel Eduardo Ponce Ayala, identificado con D.N.I. N° 07290620, en representación de Inversiones Esparza Triveño S.A.C., en su calidad de parte demandante.
- Doctor Joe Zanabria Soberón, identificado con C.A.L. N° 24654, abogado de Inversiones Esparza Triveño S.A.C., en su calidad de parte demandante.
- Señor Wilfredo Vidal Julca, identificado con D.N.I. N° 094480882, contador de Inversiones Esparza Triveño S.A.C., en su calidad de parte demandante.

Se deja constancia de la inasistencia de la parte demandada, quien fue debidamente notificada con la convocatoria para la presente diligencia conforme consta de los cargos que obran en el expediente y a quien se notificará con la presente Acta.



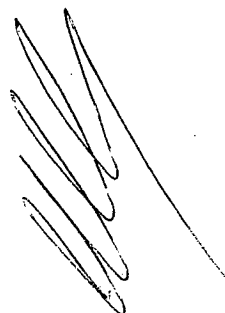
**INSTALACIÓN**

- 
1. El Árbitro Único declara que ha sido designado de conformidad con el procedimiento del Reglamento de Arbitraje del Centro (en adelante, el "Reglamento del Centro") y se ratifica en su aceptación al cargo de árbitro. A su vez, manifiesta no tener incompatibilidad ni compromiso alguno con las partes, obligándose a desempeñar con imparcialidad, probidad e independencia la labor encomendada, conforme a lo dispuesto en el Código de Ética del Centro y el artículo 29º del Reglamento del Centro.

**SECRETARIO**

- 
2. De conformidad con lo establecido en el inciso 1) del artículo 22º del Reglamento del Centro, el Secretario General del Centro ha designado como Secretario Arbitral en el presente arbitraje a la doctora Sara Kalinicos García.

**TIPO DE ARBITRAJE**

- 
- 
- 
3. De acuerdo con lo establecido en el convenio arbitral contenido en la cláusula Decimo Sexta del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, celebrado el 19 de setiembre de 2007, el presente será un arbitraje NACIONAL y de DERECHO.

**ADMINISTRACIÓN DEL ARBITRAJE**

4. El Centro se encargará de la organización y administración del arbitraje. Las partes declaran someterse incondicionalmente a los Reglamentos del Centro. En tal sentido, reconocen la intervención del Centro como la institución que se encargará de la organización y administración del presente arbitraje.

**SEDE ARBITRAL**

Se establece como lugar del arbitraje la ciudad de Lima y como sede institucional del arbitraje el local del Centro ubicado en la avenida Alberto Alexander (antes Nicaragua) N°2694, Lince; lugar en el que las partes podrán presentar los escritos que correspondan, en días hábiles y en el horario de 9:00 a.m. a 7:00 p.m.

**CONFIDENCIALIDAD**

5. El Árbitro Único y el secretario, así como las partes, sus representantes, abogados y asesores están obligados a guardar reserva sobre todos los asuntos e información relacionados con el arbitraje, de conformidad con el artículo 14° del Reglamento del Centro.
6. El Árbitro Único se encuentra facultado para conocer de las infracciones al deber de confidencialidad de las partes.

**APLICACIÓN DE NORMAS**

7. Serán de aplicación al presente arbitraje, los acuerdos previstos por las partes en el respectivo convenio arbitral, las reglas contenidas en la presente acta, el Reglamento del Centro y el Decreto Legislativo N° 1071, según corresponda.



Sin perjuicio de ello, en caso de discrepancias de interpretación, de insuficiencia de reglas o vacío normativo, el Árbitro Único queda facultado para resolver en forma definitiva del modo que considere apropiado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34° del Decreto Legislativo N° 1071 y por el artículo 36° del Reglamento del Centro.

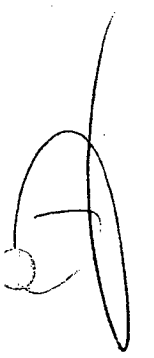


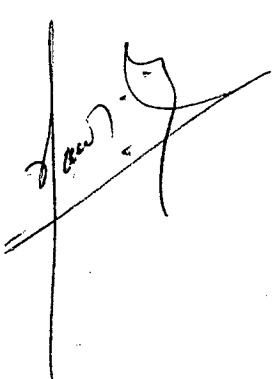
**DEMANDA**

8. En virtud de lo dispuesto en el literal a) del artículo 38° del Reglamento del Centro se otorga a Inversiones Esparza Triveño S.A.C. S.A. un plazo de diez (10) días hábiles para la presentación de su demanda, computados desde el día siguiente de notificado con la presente acta.


**ESCRITOS**


- 
9. Los escritos y pruebas que presenten las partes deberán constar de un original y tres (3) copias adicionales, sin incluir el cargo.
10. Todos los párrafos de los escritos presentados por las partes deberán estar numerados correlativamente, para una fácil referencia posterior a ellos.
- 

- 
11. Las partes deberán establecer expresamente la relación de cada medio probatorio ofrecido con el hecho que constituya objeto de prueba. A su vez, las partes deberán identificar con claridad y precisión los medios probatorios que ofrezcan, para lo cual deberán señalar el número y orden que a cada uno de ellos le corresponde, a fin de facilitar su ubicación y la relación de dichos medios probatorios con los argumentos que cada parte exponga.

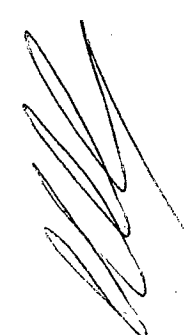


Las partes deberán presentar conjuntamente con sus escritos correspondientes a los actos postulatorios (demanda, contestación, reconvencción, contestación a la reconvencción, excepciones y respuestas a éstas), así como los de alegaciones y conclusiones finales, dos soportes electrónicos (DVD, USB, CD, etc) con el contenido de los escritos antes referidos (actos postulatorios y alegatos finales) en versión electrónica (Microsoft Word).


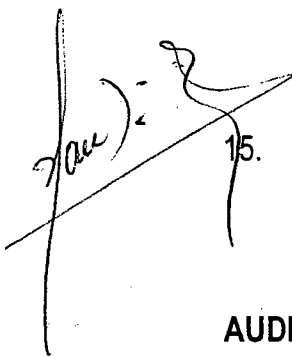
- 
12. Las partes podrán formular cuestionamientos (incluidas tachas y oposiciones) a los medios probatorios ofrecidos, en un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente en el que se les pone en conocimiento el medio probatorio cuestionado. Dichos cuestionamientos serán puestos en conocimiento de la contraparte para que, en un plazo de cinco (5) días hábiles, proceda a manifestar lo conveniente a su derecho.




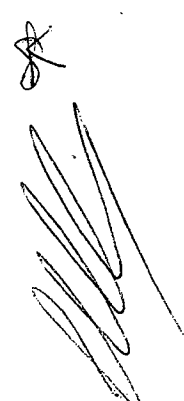
El Árbitro Único determinará discrecionalmente el momento en que resolverá los cuestionamientos a los medios probatorios, pudiendo incluso



pronunciarse sobre estos aspectos junto con las cuestiones relativas al fondo de la controversia.


- 
13. Las delegaciones de representación de los abogados, así como para el acceso de cualquier persona a las actuaciones arbitrales, deberán ser presentadas en un documento independiente.
14. La versión electrónica de cualquier escrito presentado al Centro podrá ser solicitada por el Árbitro Único en cualquier momento del arbitraje, debiendo ser remitida al correo electrónico de la Secretaria: [skalnicos@camaralima.org.pe](mailto:skalnicos@camaralima.org.pe)
- 
15. Los escritos de excepciones, reconvencción y/o cualquier otro que el Árbitro Único determine deberá ser presentado en documento independiente.

## AUDIENCIAS

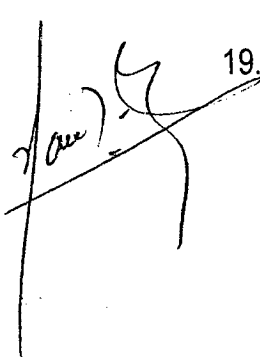

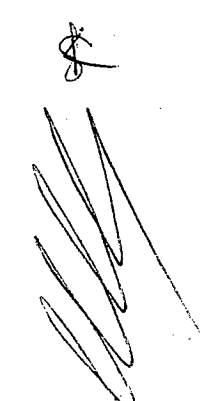
- 
16. El Árbitro Único notificará a las partes, cuando menos con tres (3) días de anticipación, la fecha, hora y lugar de realización de las audiencias, reservándose la facultad de notificar en un plazo menor cuando existan causas que así lo justifiquen.
- 
17. El Árbitro Único podrá determinar el uso de vídeos o audios para las audiencias, de manera complementaria y/o en sustitución de las actas, en cuyo caso se pondrá a disposición de las partes y del Árbitro Único copias

de las cintas correspondientes, en número suficiente, a cuenta y costo de las partes.

## LAUDO

- 
18. El laudo deberá ser depositado en el Centro, en tantas copias como partes hubiera en el caso arbitral, con a una carta que el Árbitro Único deberá dirigir a la Secretaría General del Centro.

## GASTOS ARBITRALES

- 
19. Tomando en cuenta la cuantía de la controversia, se fija como anticipo de honorarios la suma de S/. 9,061.31 (Nueve mil sesenta y uno y 31/100 Nuevos Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas, que cada parte deberá pagar, en proporciones iguales. Sin perjuicio de ello, podrán fijarse anticipos adicionales en el transcurso del arbitraje, en los supuestos previstos en los artículos 17 y 18 del Reglamento de Aranceles y Pagos del Centro. Los honorarios definitivos quedarán determinados en el laudo. En el laudo se determinará también si procede la condena al pago de los costos del arbitraje, conforme a lo previsto en el artículo 57 del Reglamento del Centro.
- 
20. Asimismo, se fija como anticipo de los gastos administrativos provisionales del Centro la suma de S/. 8,071.87 (Ocho mil setenta y uno y 87/100 Nuevos Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas, que cada parte deberá pagar, en proporciones iguales.
- 

21. El pago de los Servicios de Arbitraje y los Gastos Administrativos están sujetos al Sistema de Pagos de Obligaciones Tributarias con el Gobierno Central (12%), debiendo efectuarse el abono de las detracciones correspondientes en la Cuenta Corriente N° 00000408514, abierta para tal efecto en el Banco de la Nación (Decreto Legislativo N° 940).

El monto de los gastos arbitrales que corresponde asumir a cada una de las partes deberá ser abonado por éstas dentro del plazo de diez (10) días hábiles, el cual se contará a partir del día siguiente de notificada la presente acta. La Cámara de Comercio de Lima, a cambio, emitirá el comprobante de pago respectivo.

#### NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS

22. Todas las notificaciones del presente arbitraje se realizarán conforme a lo establecido en el artículo 9° del Reglamento del Centro, debiéndose notificar a las partes en los siguientes domicilios:

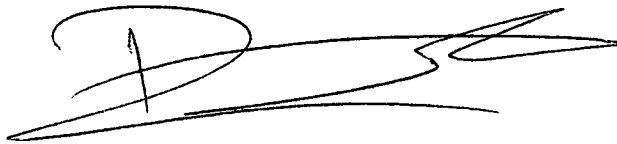
- DEMANDANTE: Calle Enrique Barreda N° 248, Urbanización Apolo, La Victoria. Correo Electrónico: [joezanabria@speedy.com.pe](mailto:joezanabria@speedy.com.pe); [wvidal@mym.com.pe](mailto:wvidal@mym.com.pe).

23. La Secretaría queda autorizada para notificar determinadas actuaciones vía correo electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 9° del Reglamento del Centro, siempre que se tenga constancia inequívoca de su remisión y recepción.

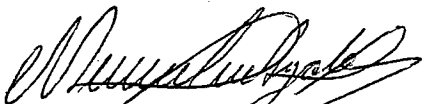


24. El domicilio para los fines del arbitraje no se entenderá modificado, mientras no haya comunicación expresa e indubitable por escrito presentada ante el Árbitro Único, en la que se señale su variación, fijando nuevo domicilio dentro del radio urbano de la ciudad de Lima.

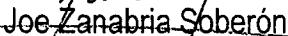
Siendo las 11: 50 a.m. luego de leída la presente Acta, el Árbitro Único, el Secretario Arbitral y las partes asistentes, procedieron a firmarla en señal de aceptación y conformidad.



Dr. José Domingo Rivarola Reisz  
Árbitro Único



Manuel Eduardo Ponce Ayala  
Inversiones Esparza Triveño S.A.C.



Joe Zanabria Soberón  
Inversiones Esparza Triveño S.A.C.

2012 MAY 7 PM 3 55  
Señores:

**CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA.-**  
Avenida Alberto Alexander Nº 2694 (Ex. Avenida Nicaragua)  
Distrito de LIMA

**CARLOS GERMAN MARTIN CAÑARI ARCE**, Identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 06275618, **PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL** a cargo de los asuntos judiciales de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARÍA**, designado mediante Resolución de Alcaldía Nº 0023-2011; señalando domicilio real y procesal en Av. Mariátegui Nº 850 Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, en los seguidos por **INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC**; a Usted atentamente me presento y digo:

De conformidad con lo establecido en el artículo 29º de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley Nº 27972 -, en concordancia con el numeral 55.1 del artículo 55º del Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Jesús María, aprobado mediante Ordenanza Nº 281-MJM del 21 de agosto del 2008, y con el numeral 7.2 del artículo 7º del Reglamento de Organización y Funciones de la Procuraduría Pública de la Municipalidad Distrital de Jesús María, aprobado mediante Ordenanza Nº 300-2009-MDJM de fecha 27 de febrero del 2009, en mi calidad de defensor de los intereses de la Municipalidad Distrital de Jesús María **ME APERSONO** al presente proceso arbitral.

Asimismo, comunicamos a su Despacho que la inasistencia del suscrito en su calidad de Procurador Público Municipal a la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral llevada a cabo el 4 de mayo del presente, a horas 11:00 am se debió a que el mismo día, a horas 10:10 am, la Fiscal Adjunta Provincial Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios de Lima, Doctora Karina Milagros Quineche Flores se constituyó en las instalaciones de la Municipalidad de Jesús María a fin de verificar el cumplimiento de algunos requerimientos efectuados por la Fiscalía Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios, entrevistándose con el suscrito en su calidad de Procurador Público Municipal, diligencia que concluyó a horas 11:00 de la mañana; haciendo la atingencia que dicha diligencia no fue comunicada previamente a la Municipalidad de Jesús María.

A efectos de acreditar lo señalado adjunto copia simple del Acta Fiscal donde se podrá verificar que la diligencia concluyó el mismo día, a horas once de la mañana; dicha circunstancia imposibilitó que el suscrito asista a la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral.

De otro lado, remitimos a su Despacho debidamente llenado el Formulario que nos fuera notificado con fecha 17 de abril del 2012.



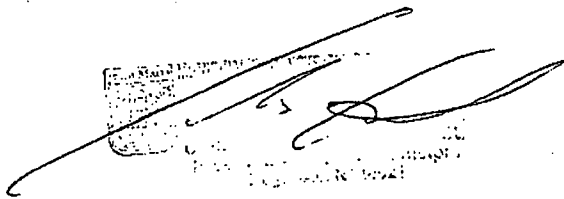
**POR TANTO:**

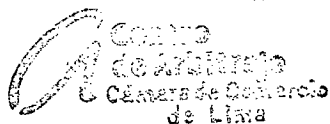
Solicitamos tenga presente lo expuesto en líneas precedentes.

**PRIMER OTROSI DIGO:** En ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 29º de la Ley Nº 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y el artículo 10º de la Ordenanza Nº 300-2009-MDJM que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Procuraduría Pública Municipal de Jesús María, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de agosto de 2004, delego representación a la letrada Carol del Rosario Torres Sigueñas con Registro del Colegio de Abogados de Lima Nº 48162, a fin de que ejerza la defensa judicial de los derechos e intereses de esta Corporación Edil, en forma conjunta o Individual con el suscrito, en el presente proceso arbitral.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Adjuntamos en calidad de anexos: 1. Copia simple del Documento Nacional de Identidad, 2. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía Nro. 023-2011, 3. Acta Fiscal de fecha 4 de mayo del 2012, y 4. Formulario debidamente llenado.

Jesús María, 07 de mayo del 2012.

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular official stamp. The stamp contains some illegible text and a grid pattern. The signature is a cursive-style name.



2012 MAY 18 PM 5 53

SEC : Sara Kalinicos  
 CASO : 2269-2012  
 Escrito: N° 01  
 Demanda Arbitral

RECIBIDO  
 NO ES SEÑAL DE  
 CONFORMIDAD

**SEÑOR ÁRBITRO UNICO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA:**

**INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.** inscrita en la Partida Electrónica N° 12030862 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, e identificada con RUC N° 20516407485 debidamente representada por su Gerente General Sr. **MANUEL EDUARDO PONCE AYALA** identificado con DNI N° 07290620, con dirección domiciliaria en la Avenida Nicolás Arriola N° 1723, Distrito de la Victoria y con domicilio procesal para estos efectos en la calle Enrique Barreda N° 248, Urb. Apolo, Distrito de La Victoria, a usted atentamente dice:

**1.- PETITORIO ARBITRAL:**

A tenor de lo que establece el literal a) del numeral 1 del artículo 38° del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, interpone **DEMANDA ARBITRAL** la misma que dirige contra la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA** a quien deberá proceder a notificársele en su domicilio ubicado en Calle Mariátegui N° 850 – Jesús María (ver primer otrosí dice) a efectos que usted proceda a:

**1.1 PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro de **MERCED CONDUCTIVA** que alcanza a la suma de **S/. 55,400.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, producto de la merced conductiva desde el mes de noviembre del año 2007 hasta el mes de febrero del año 2011.

**1.2 PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETESIÓN PRINCIPAL:**

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro de las **PENALIDADES** ascendentes a la suma de **S/. 127,922.50 (CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES)**.

**1.3 SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro del **10% DEL VALOR DE LAS ENTRADAS VENDIDAS** por nuestra parte.

*Joe Zambria Soberc*  
 JOE ZAMBRIA SOBERC  
 ABOGADO  
 Reg. CAL. 2465

#### 1.4 TERCERA PRETENSION PRINCIPAL:

**EL PAGO** de los **GASTOS ARBITRALES** que genere el presente procedimiento tales como los honorarios de los árbitros, del secretario arbitral, así como los gastos administrativos del centro de arbitraje, y los gastos legales originados por el ejercicio del derecho de acción ante el Tribunal Arbitral Único.

#### 2.- FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO ARBITRAL:

##### Antecedentes:

2.1 Con fecha 19 de septiembre del 2007, procedimos a la suscripción del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA N° 001-2007-CAP/MDJM – Primera Convocatoria, (ver medio probatorio 1 y anexo 1-A de la presente demanda)**, mediante el cual la Municipalidad Distrital de Jesús María nos otorga en arrendamiento el inmueble ubicado en el jirón Nazca S/N distrito de Jesús María, denominado "Estadio Municipal", contrato que establecía en su **cláusula sexta una renta mensual ascendente a la suma de S/. 6,700.00 NUEVOS SOLES más el equivalente al 10% del valor de las entradas vendidas por nuestra parte.**

2.2 En ese sentido, mediante **Acuerdo de Concejo N° 064-2007-/MDJM, (ver medio probatorio 2 y anexo 1-B de la presente demanda)**, de fecha 16 de octubre del 2007, **el Concejo de la Municipalidad Distrital de Jesús María, RATIFICA el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA N° 001-2007-CAP/MDJM – Primera Convocatoria** celebrado el 19 de septiembre del 2007.

2.3 Posteriormente, con fecha 25 de febrero del 2008, el Gerente de Administración de la Municipalidad Distrital de Jesús María, suscribió con nuestra parte, una **PRIMERA ADENDA** al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 001-2007, (ver medio probatorio 3 y anexo 1-C de la presente demanda)** precisándose las áreas objeto del arrendamiento, modificándose el plazo de ejecución de las mejoras referidas a la segunda etapa del Anexo II del contrato original, así como el monto de la renta mensual por el uso del bien, **REDUCIENDO LA MISMA A S/. 5,500.00 NUEVOS SOLES**, según texto expreso de la **cláusula adicional novena:**

(...)

**"CLÁUSULA ADICIONAL NOVENA.- LA EMPRESA se obliga a pagar una renta mensual de S/. 5500.00 (Cinco Mil Quinientos y 00/100 Nuevos Soles) incluidos los impuestos, como único pago por concepto de arrendamiento del local motivo del contrato."**

(...) (resaltado y subrayado nuestro)

JOE ZAMBRÍA SOBERON  
ABOGADO  
Reg. CAL. 24654

2.4 Asimismo, con fecha 30 de diciembre del 2008, se suscribe una **SEGUNDA ADENDA** al **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 001-2007**, (ver medio probatorio 4 y anexo 1-D de la presente demanda) en mérito del cual, las partes acordamos, modificar nuevamente el plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa fijada en el Anexo II del contrato original, ampliándose a mayores horarios la cesión en uso de canchas a favor de la Municipalidad, del mismo modo, las partes acordamos **PRORROGAR EL PLAZO DE ARRENDAMIENTO FIJADO EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO ORIGINAL A 15 AÑOS**, el cual se computaría a partir del día siguiente de la firma del contrato original.

2.5 Sin embargo, con fecha 02 de marzo del 2011, la Municipalidad Distrital de Jesús María, nos envía por conducto notarial, la **CARTA N° 051-2011-MDJM-GA**, (ver medio probatorio 5 y anexo 1-E de la presente demanda) en la cual nos comunica que:

**"las adendas suscritas con la Municipalidad de Jesús María, no han sido ratificadas por el Concejo Municipal situación que genera la invalidez de las mismas, en razón a que no se han perfeccionado de conformidad a ley, por lo que a la fecha se mantiene vigente el contrato principal suscrito entre las partes con fecha 19 de setiembre del año 2007".**

Al respecto es necesario precisar lo siguiente:

2.5.1 Del tenor de lo expuesto hemos advertido que la Municipalidad Distrital de Jesús María, **ahora trata de desconocer las adendas válidamente suscritas con don Julio César Haro Orbegoso, en ese entonces, Gerente de Administración.**

2.5.2 Se debe tener presente que fueron dos adendas las que se suscribieron **la primera de ellas, con fecha 25 de febrero del año 2008 y la segunda, con fecha 30 de diciembre de ese mismo año**, ambas contaban con todos los vistos buenos de las Gerencias y Subgerencias que intervinieron en dicho contrato (**Gerencia de Desarrollo Económico y Social, de Obras Públicas, de Desarrollo Urbano, de Asesoría Jurídica, de Administración, entre otras**).

2.5.3 Prueba de que entraron en vigencia al día siguiente de su suscripción, son los recibos de pago por concepto de renta que hemos venido efectuando ante la misma corporación municipal, siendo que se ha venido abonando la suma consignada en la adenda del 28 de Febrero del año 2008, es

JOE ZANABRIA SOBERÓN  
ABOGADO  
Reg. CAL. 24654

decir la suma de **S/. 5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, siendo estos importes recibidos a entera satisfacción por parte de la Municipalidad.

2.5.4 En cuanto a que las adendas suscritas no han sido ratificadas por el Concejo Municipal, debemos señalar que **ELLO CONSTITUYE UN ACTO DE ADMINISTRACION INTERNA.**

2.5.5 Pues, alegremente hechos ajenos a nuestra voluntad y que no se encuentran a nuestro alcance no pueden ser atribuidos a nuestra parte, **más aún cuando el Gerente de Administración de la corporación municipal ostentaba el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial, por lo que estaba facultado para conducir los procesos de suscripción de convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, tal como lo dispone la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de Setiembre del 2007.**

2.5.6 En **consecuencia con la suscripción de las adendas las modificaciones que se introdujeron entraron en vigencia, quedando expresamente claro que las demás estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento primigenio que no contravenían de modo alguno lo establecido en las adendas quedaban inalterables, conservando su fuerza y valor legal.**

2.6 No obstante, con fecha 03 de marzo del 2011, la Municipalidad Distrital de Jesús María nos envía una segunda Carta Notarial, **CARTA N° 056-2011-MDJM-GA, (ver medio probatorio 6 y anexo 1-F de la presente demanda)** en la cual nos adjuntan una supuesta **LIQUIDACIÓN DE DEUDA** que alcanzaría a la suma de **S/. 183,322.50 (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES)**, al respecto se hace necesario precisar lo siguiente:

2.6.1 Con relación a los **S/. 55,400.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, producto de la merced conductiva desde el mes de Noviembre del año 2007 hasta el mes de Febrero del año 2011, debemos señalar que carece de sentido esa exigencia ya que en base a lo expuesto líneas arriba la adenda suscrita con la Municipalidad de Jesús María entro en vigencia al día siguiente de su suscripción, **EL HECHO DE QUE NO HAYA SIDO PUESTA EN**

*Joe Zanabria Soberón*  
**JOE ZANABRIA SOBERON**

**ABOGADO**

**Reg. CAJ. 24654**

**CONOCIMIENTO DEL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL, NO SIGNIFICA QUE DEJE DE TENER VIGENCIA**, pues en cualquier momento pudo ser puesta en conocimiento de la máxima instancia edil, para su aprobación en vía de regularización.

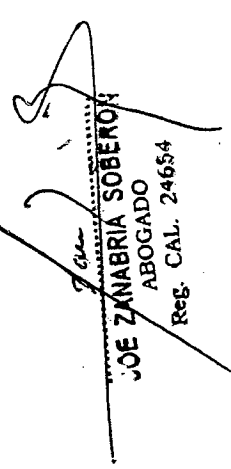
2.6.2 Con relación a las **PENALIDADES** ascendentes a la suma de **S/. 127,922.50 (CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES)**, que pretende cobrar la Municipalidad de Jesús María, debemos señalar que no estamos de acuerdo con el importe señalado, puesto que **EL PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DE PENALIDADES DESCRITO EN EL RESPECTIVO CONTRATO Y ADENDAS CARECE DE PRECISIONES QUE PERMITAN DETERMINAR ADECUADAMENTE LOS IMPORTES DE ESTAS.**

2.6.3 De otro lado en cuanto al incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas **NO SE HA CONSIDERADO NI TENIDO EN CUENTA LO DISPUESTO EN LA CLAUSULA ADICIONAL QUINTA**, que pactó que el plazo de ejecución de la Segunda Etapa, fijada en el Anexo II del contrato original **SE EXTENDÍA HASTA 12 MESES DESPUÉS DE SUSCRITO EL CONTRATO ORIGINAL.**

2.6.4 Con relación al pago del **10% DEL VALOR DE LAS ENTRADAS VENDIDAS POR NUESTRA EMPRESA**, desde la fecha de inicio de vigencia del contrato de arrendamiento hasta la actualidad debemos precisar que **AL IGUAL QUE LA MERCED CONDUCTIVA**, carece de sentido ya que hemos señalado que **LA ADENDA SUSCRITA CON LA CORPORACIÓN MUNICIPAL MANTIENE SU VIGENCIA**, y más bien debió ser puesta en conocimiento del concejo municipal, para que **ORDENE SE APERTURE UN PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO A LOS FUNCIONARIOS QUE EN SU OPORTUNIDAD NO PUSIERON EN CONOCIMIENTO DEL PLENO ESTOS HECHOS.**

2.6.5 Adicionalmente a todo lo expuesto con relación al **COBRO DE LAS PENALIDADES** es necesario precisar que **LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA NO SUSTENTA SUS EXIGENCIAS, PUES NO ADJUNTAN NI MENCIONAN SIQUIERA UN INFORME TÉCNICO Y MENOS LEGAL.**

2.7 En ese sentido, mediante la misma vía notarial, con fecha 17 de marzo del 2011, dimos contestación a las cartas notariales citadas en

  
**JOE ZANABRIA SOBERÓN**  
ABOGADO  
Reg. CAL. 24654



los numerales 2.5 y 2.6, a través de la **CARTA NOTARIAL N° 16431-2011** (ver medio probatorio 7 y anexo 1-G de la presente demanda) signada con el n° de mesa de partes 3150-2011, poniendo en consideración lo descrito en los numerales 2.5.1 al 2.5.6 y 2.6.1 al 2.6.5.

2.8 Sin embargo, mediante **REQUERIMIENTO DE PAGO N° 48-2011-MDJM-GR-SGRyEC**, (ver medio probatorio 8 y anexo 1-H de la presente demanda) de fecha 22 de julio del 2011, la Municipalidad Distrital de Jesús María, **NOS EMPLAZA A CANCELAR LA SUMA DE S/. 217,849.53 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE Y 53/100 NUEVOS SOLES)**, por concepto de la **renta mensual de S/. 6700.00 Nuevos Soles** y la penalidad aplicable por la demora en el pago (esto de conformidad con el Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 sin considerar las adendas), requiriéndonos además que cumplamos con la cancelación del **10% del valor de las entradas vendidas deducidos los Impuestos de ley**, a los usuarios de las instalaciones del Estadio Municipal, desde noviembre del 2007 a junio del 2011.

2.9 Sin perjuicio de todo lo expuesto, nuestro ánimo ha sido el de convivir en armonía y paz social con la Municipalidad Distrital de Jesús María, por lo que no habiendo logrado solucionar la controversia antes mencionada de manera directa, nos vimos en la imperiosa necesidad de solicitar el **inicio del presente procedimiento arbitral**.

2.10 A esto debe reiterarse como ya lo dijimos que, don **Julio César Haro Orbegoso, Gerente de Administración en ese entonces**, y quien firma en representación de la Municipalidad de Jesús María las adendas al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007, de fechas 25 de febrero del 2008 y 30 de diciembre del mismo año, **ostentaba el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial**, es decir, **estaba facultado para conducir los procesos de suscripción de convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, todo esto de conformidad con lo establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de septiembre del 2007, SIN EMBARGO**, al no ser ratificadas las adendas en mención, **situación que correspondía a un trámite interno ajeno a nuestra voluntad y que peor aún no se encontraba a nuestro alcance, PRETENDEN ATRIBUIR DICHA OMISIÓN A NUESTRA PARTE.**

Reg. C.M.: 24654

JOE ZANABRIA SOBERON  
ABOGADO

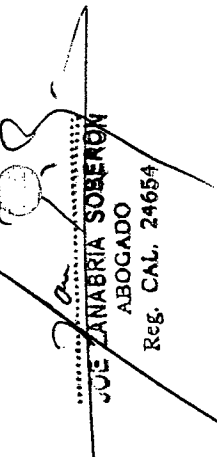
- 2.11 Asimismo, **EL HECHO QUE LAS ADENDAS NO HAYAN SIDO PUESTAS EN CONOCIMIENTO DEL PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL, NO SIGNIFICA QUE DEJEN DE TENER VIGENCIA** (entró en vigencia al día siguiente de su suscripción), pues en cualquier momento pudo ser puesta en conocimiento del Concejo Municipal, para su aprobación en vías de regularización.
- 2.12 Sea por la **FORMA** o por el **FONDO**, **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA, HA DEMOSTRADO QUE NO TENÍA NI TIENE LA INTENCIÓN ALGUNA DE RATIFICAR LAS ADENDAS**, caso contrario, ya lo habría hecho tratándose de una omisión por parte de los funcionarios de la misma corporación municipal.
- 2.13 Debido a que no se logró solucionar la controversia antes mencionada de manera directa, nos tuvimos que ver obligados a presentar la **PETICIÓN ARBITRAL (ver medio probatorio 9 y anexo 1-I de la presente demanda)** que inició el presente procedimiento arbitral nacional ad hoc de derecho, por las **PRETENSIONES** que se detallan del 1.1 al 1.4 de la presente demanda arbitral.

### 3.- FUNDAMENTACION JURIDICA DEL PETITORIO ARBITRAL:

Independientemente de los versados conocimientos que usted señor arbitro único tiene sobre el conflicto de intereses que da origen al presente proceso, pensamos necesario partir de las categorías jurídicas que sustentarán nuestras pretensiones procesales.

#### 3.1 Teoría de los Actos Propios:

- 3.1.1 La teoría de los actos propios constituye una regla de Derecho, derivada del **principio general de la buena fe**, que sanciona como inadmisibles, toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria respecto del propio comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto.
- 3.1.2 La importancia de esta teoría, radica en el hecho que **el sistema jurídico debe exigirse a las partes un comportamiento coherente**, ajeno a los cambios de conducta perjudiciales, desestimando toda actuación que implique **un obrar incompatible con la confianza** que —merced a tales actos anteriores— se ha suscitado en otro sujeto.
- 3.1.3 Ello es así por cuanto no sólo la buena fe sino también **la seguridad jurídica se encontrarían gravemente resentidas** si pudiera lograr tutela judicial la conducta de quien traba una

  
 JOSE LANABRIA SOBRENON  
 ABOGADO  
 Reg. CAL. 24654

relación jurídica con otro y luego procura cancelar parcialmente sus consecuencias para aumentar su provecho. Nadie puede ponerse de tal modo en contradicción con sus propios actos, y no puede –por tanto- ejercer **una conducta incompatible con la asumida anteriormente**, en otras palabras, **NADIE PUEDE BENEFICIARSE DE SU PROPIO ERROR.**

### 3.2 Naturaleza Jurídica de la teoría de los actos propios:

3.2.1 Al definir la teoría de los actos propios, hemos señalado que constituye una regla derivada del **principio general de la buena fe**. Es importante destacar que los principios generales constituyen normas jurídicas básicas en la organización social que revelan el sistema en que reposa la sociedad. Abarcan una generalidad de situaciones, lo que pone de relieve –al decir de Puig Brutau- un elemento esencial de ellos, el de su vaguedad, que consiste en que la formulación del citado principio no incluye la descripción del supuesto de hecho al que ha de aplicarse. **El principio general es, entonces, la expresión de una norma de justicia elemental que, como tal, no admite excepciones.**

3.2.2 Ahora bien, hemos dicho que la teoría de los actos propios es una regla de derecho derivada del principio general de la buena fe. Pero **¿Qué es la buena fe?**

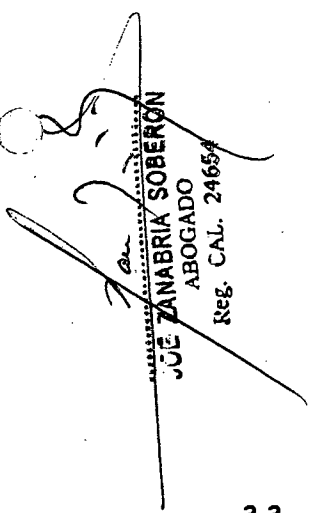
### 3.3 El Principio de la Buena Fe:

3.3.1 El principio de la buena fe impone a las personas el deber de obrar correctamente, como lo haría una **persona honorable y diligente**. La ley lo toma en cuenta para proteger la honestidad en la circulación de los bienes.

3.3.2 Veamos ahora las principales aplicaciones que esta idea tiene en nuestro derecho positivo:

#### 3.3.2.1 Contratos:

El artículo 1361 del Código Civil establece que **los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión**, en este sentido, **LA BUENA FE EN LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS**, impone a las partes la obligación de hablar claro. Es por ello que los tribunales tienen decidido que las cláusulas oscuras no deben favorecer al autor de la declaración, principio especialmente importante en los contratos con cláusulas predispuestas o de adhesión, por otro lado, **LA**


  
 JOSÉ ZANABRIK SOBERÓN
   
 ABOGADO
   
 Reg. CAL. 24654

**BUENA FE EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS**, significa que los hombres deben creer y confiar en que una declaración de voluntad surtirá en un caso concreto sus efectos usuales, los mismos efectos que ordinaria y normalmente ha producido en casos iguales. Finalmente, la norma que comentamos exige también, **LA BUENA FE EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATOS**, en otras palabras, los negocios jurídicos deben cumplirse de acuerdo a lo convenido.

### 3.3.2.2 Abuso del derecho:

Es prohibido por la ley el ejercicio abusivo de los derechos, pues ese abuso es contrario a la buena fe con que se debe actuar en la vida social.

### 3.3.2.3 Teoría de la Imprevisión:

Los contratos conmutativos bilaterales y en los unilaterales de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. Y es que la buena fe en la ejecución del contrato se opone a que pretenda hacérselo valer rígidamente cuando las circunstancias en las cuales se celebró han variado sustancialmente, tornándolo injusto.

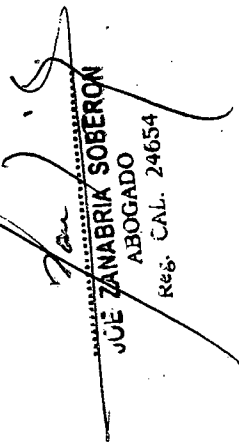
## 3.4 Presupuestos de la Teoría de los Propios Actos:

La teoría de los propios actos requiere de tres condiciones o requisitos para que pueda ser aplicada, a saber:

### 3.4.1 La Conducta vinculante o primera Conducta:

3.4.1.1 Hemos dicho que la teoría de los actos propios requiere, para poder ser aplicada, la existencia de una conducta anterior relevante y eficaz, es decir, se necesita una primera conducta, también llamada conducta vinculante.

3.4.1.2 La primera o anterior conducta debe ser jurídicamente relevante. Esto significa que la conducta debe tener, en el mundo del derecho, trascendencia, deslindándose de las conductas sin valor jurídico y de aquellas otras que requieran imperativamente una forma determinada que no fuese cumplida, además, debe tener una relevancia que tal que permita suscitar la confianza de un tercero, es decir, para que pueda

  
**JUE ZANABRIK SOBERON**  
 ABOGADO  
 REG. CAL. 24654

3.4.3.3 El sujeto pasivo, es decir la persona que ha sido receptor o destinatario de ambas conductas, también debe ser el mismo. Si falta tal identidad no puede aplicarse la teoría en estudio.

**3.4 EN CONCLUSION:**

**3.4.1 PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro de **MERCED CONDUCTIVA** que alcanza a la suma de **S/. 55,400.00 (CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, producto de la merced conductiva desde el mes de Noviembre del año 2007 hasta el mes de Febrero del año 2011.

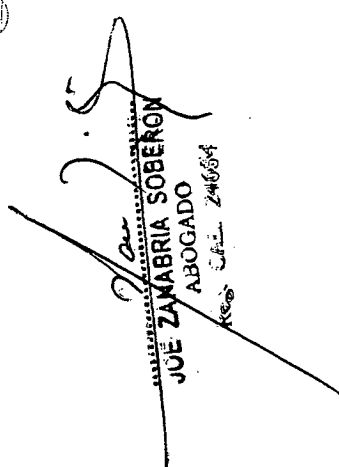
Se encuentra acreditada que dicha exigencia carece de sentido ya que la adenda suscrita con la Municipalidad Distrital de Jesús María, entro en vigencia al día siguiente de su suscripción, pues, el hecho de que no haya sido puesta en conocimiento del Concejo Municipal, no significa que deje de tener vigencia.

3.4.1.1 Se encuentra acreditada la existencia de una **CONDUCTA ANTERIOR RELEVANTE Y EFICAZ** de la **Municipalidad Distrital de Jesús María al firmar válidamente las adendas de fechas 25 de febrero del 2008 y 30 de diciembre del mismo año.**

3.4.1.2 Se encuentra acreditada la **PRETENSIÓN CONTRADICTORIA** de la Municipalidad Distrital de Jesús María, al pretender **invalidar las adendas suscritas válidamente, por no haber sido ratificadas por el Concejo Municipal, omisión atribulbie a su parte.**

3.4.1.3 Se encuentra acreditado que **LOS SUJETOS INTERVINIENTES EN AMBAS CONDUCTAS ES EL MISMO**, es decir la Municipalidad Distrital de Jesús María, de conformidad con lo establecido en los numerales 3.4.1.1 y 3.4.1.2.

**3.4.2 PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETESIÓN PRINCIPAL:**

  
JOE ZANABRIA SOBERON  
ABOGADO  
C.E. 24684

afirmarse que **UNA CONDUCTA ANTERIOR HA TENIDO RELEVANCIA JURÍDICA ES NECESARIO QUE HAYA SIDO EJECUTADA DENTRO DE UNA DETERMINADA SITUACIÓN JURÍDICA Y QUE CON ELLA SE HAYAN AFECTADO INTERESES AJENOS** (en este caso la conducta de la Municipalidad Distrital de Jesús María de ejecutar las adendas del contrato de arrendamiento).

### 3.4.2 La Pretensión Contradictoria

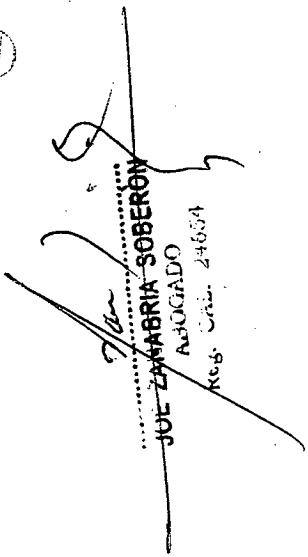
3.4.2.1 El segundo requisito que debe existir para permitir que la teoría de los propios actos sea aplicada es el de la pretensión contradictoria. Esta expresión ("pretensión contradictoria") encierra distintos matices: por un lado, es la realización de una nueva conducta o un nuevo acto, por otro lado, esta conducta o acto importa ejercer una pretensión.

3.4.2.2 Es necesario insistir en que el derecho subjetivo esgrimido en la pretensión sería lícito si es que no hubiera existido una primera conducta. Lo que ocurre es que tomando como base a esta conducta vinculante resulta inadmisibile ejercer un derecho subjetivo que, aunque válido, es contradictorio del propio comportamiento. **(en este caso la conducta de la Municipalidad Distrital de Jesús María al suscribir las adendas y posteriormente manifestar que estas carecen de validez porque no fueron ratificadas por el Concejo Municipal, omisión atribuible a su parte).**

### 3.4.3 Los Sujetos

3.4.3.1 El tercer elemento necesario para que pueda aplicarse la teoría de los propios actos es que **los sujetos que intervienen en ambas conductas sean los mismos** (como emisor o como receptor)

3.4.3.2 El sujeto activo, esto es la persona que ha observado determinada conducta, con fundamento en una facultad o un derecho subjetivo **(en este caso la Municipalidad Distrital de Jesús María al suscribir las adendas)**, debe ser el mismo que pretende luego contradecir esa primera conducta **(La Municipalidad de Jesús María al declarar la invalidez de las adendas por no ser ratificadas por el Concejo Municipal, omisión atribuible a su parte).**

  
JUEZ ZAMABRIA-SOBERÓN  
ABOGADO  
REG. C.O.A. 24634

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro de **PENALIDADES** ascendentes a la suma de **S/. 127,922.50 (CIENTO VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES)**.

**Siguiendo el principio general de derecho que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, habiéndose acreditado la primera pretensión principal, todo lo derivado de la misma se encontrará acreditado también aunado a que la Municipalidad Distrital de Jesús María no sustenta dicha exigencia, pues no adjuntan ni mencionan un informe técnico y menos legal sobre el tema.**

### 3.4.3 SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro del **10% del valor de las entradas vendidas por mi representada, INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.**

**Se encuentra plenamente acreditado que dicha exigencia al igual que la merced conductiva, carece de sentido, ya que hemos señalado que la adenda suscrita con la Municipalidad Distrital de Jesús María mantiene su vigencia.**

### 3.4.4 TERCERA PRETENSION PRINCIPAL:

**EL PAGO** de los **GASTOS ARBITRALES** que genere el presente procedimiento tales como los honorarios de los árbitros, del secretario arbitral, así como los gastos administrativos del centro de arbitraje, y los gastos legales originados por el ejercicio del derecho de acción ante el Tribunal Arbitral Único.

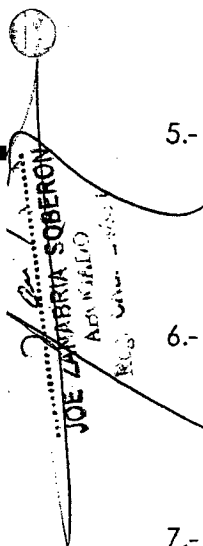
**Habiéndose acreditado que la primera y segunda pretensión principal, ha sido declarada fundada, y que la demanda lejos de reconocer su incumplimiento contractual, incurriendo en conducta procesal carente de buena fe, a tenor de lo que establece el artículo 57 del Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, se deberá condenarla al pago de los gastos arbitrales y legales incurridos por nuestra parte.**

## 4.- MEDIOS PROBATORIOS:

- 1.- Copia del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN SELECTIVA N° 001-2007-CAP/MDJM PRIMERA CONVOCATORIA** suscrito el 19 de

*[Handwritten signature]*  
**JOE ZAMBRIA SOBERON**  
 ABOGADO  
 R/S. Calle 2060/4

- septiembre del 2007 con la Municipalidad Distrital de Jesús María, por el cual se nos da en arrendamiento el inmueble ubicado en el Jr. Nazca S/N distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal.
- 2.- Copia del **ACUERDO DE CONCEJO N° 064-2007/MDJM** suscrito el 16 de octubre del 2007 por el **Alcalde y Secretario General de la Municipalidad Distrital de Jesús María.**
  - 3.- Copia de la **ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA E INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.** de fecha 25 de febrero del 2008.
  - 4.- Copia de la **SEGUNDA ADENDA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA E INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.** de fecha 30 de diciembre del 2008.
  - 5.- Copia de la **Carta Notarial N° 051-2011-MDJM-GA**, de fecha 02 de marzo del 2011, en la cual nos informan que las adendas suscritas con la Municipalidad de Jesús María no han sido ratificadas por el Concejo Municipal situación que genera la invalidez de las mismas.
  - 6.- Copia de la **Segunda Carta Notarial N° 056-2011-MDJM-GA**, de fecha 03 de marzo del 2011, en la cual nos adjuntan una Liquidación de Deuda que alcanza la suma de S/. 183,322.50 (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES).
  - 7.- Copia de la **Carta Notarial N° 16431-2011**, de fecha 17 de marzo del 2011, mediante la cual damos respuesta a las Cartas Notariales N°s 51-2011 y 56-2011.
  - 8.- Copia del **REQUERIMIENTO DE PAGO N° 48-2011-MDJM-GR-SGRyEC**, de fecha 22 de julio del 2011, en el cual nos adjuntan una Liquidación de Deuda que alcanza la suma de S/. 217,849.53 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE Y 53/100 NUEVOS SOLES).
  - 9.- Copia de la **PETICIÓN ARBITRAL** de fecha 09 de febrero del 2012.
  - 10.- Copia del **Oficio N° 027-2012-PPM/MDJM**, de fecha 17 de febrero del 2012, mediante el cual dan respuesta a nuestra petición arbitral.
- 5.- **ANEXOS:**


  
 JOE ZAMBRANA SOBERÓN
   
 ALCALDE
   
 REG. MUN. - MDJM



- 1-A Copia del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN SELECTIVA N° 001-2007-CAP/MDJM PRIMERA CONVOCATORIA** suscrito el 19 de septiembre del 2007 con la Municipalidad Distrital de Jesús María, por el cual se nos da en arrendamiento el inmueble ubicado en el Jr. Nazca S/N Distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal.
- 1-B Copia del **ACUERDO DE CONCEJO N° 064-2007/MDJM** suscrito el 16 de octubre del 2007 por el Alcalde y Secretario General de la Municipalidad Distrital de Jesús María.
- 1-C Copia de la **ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA E INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.** de fecha 25 de febrero del 2008.
- 1-D Copia de la **SEGUNDA ADENDA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA E INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.** de fecha 30 de diciembre del 2008.
- 1-E Copia de la **Carta Notarial N° 051-2011-MDJM-GA**, de fecha 02 de marzo del 2011, en la cual nos informan que las adendas suscritas con la Municipalidad de Jesús María no han sido ratificadas por el Concejo Municipal situación que genera la invalidez de las mismas.
- 1-F Copia de la **Segunda Carta Notarial N° 056-2011-MDJM-GA**, de fecha 03 de marzo del 2011, en la cual nos adjuntan una Liquidación de Deuda que alcanza la suma de S/. 183,322.50 (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS Y 50/100 NUEVOS SOLES).
- 1-G Copia de la **Carta Notarial N° 16431-2011**, de fecha 17 de marzo del 2011, mediante la cual damos respuesta a las Cartas Notariales N° 51-2011 y 56-2011.
- 1-H Copia del **REQUERIMIENTO DE PAGO N° 48-2011-MDJM-GR-SGRyEC**, de fecha 22 de julio del 2011, en el cual nos adjuntan una Liquidación de Deuda que alcanza la suma de S/. 217,849.53 (DOSCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE Y 53/100 NUEVOS SOLES).
- 1-I Copia de la **PETICIÓN ARBITRAL** de fecha 09 de febrero del 2012.
- 1-J Copia del **Oficio N° 027-2012-PPM/MDJM**, de fecha 17 de febrero del 2012, mediante el cual dan respuesta a nuestra petición arbitral.

- 1-K Copia de los documentos que acreditan el pago de los gastos arbitrales.
- 1-L Copia de nuestra inscripción en los Registros Públicos.
- 1-M Copia de la inscripción registral de nuestro representante legal.
- 1-N Copia del DNI de nuestro representante legal.

f-ñ Sobre con USB

**PRIMER OTROSI DICE:**

Solicito respetuosamente a usted se sirva disponer que una copia de la presente demanda sea notificada al **PROCURADOR PUBLICO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA** en su domicilio institucional ubicado en la Avenida Mariátegui N° 850, 3° piso – Jesús María.

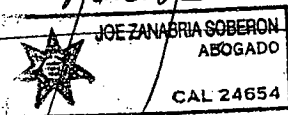
**SEGUNDO OTROSI DICE:**

Conferimos las facultades generales de representación al abogado que autoriza el presente escrito, a efectos que pueda suscribir cualquier escrito que favorezca a nuestros intereses en el presente procedimiento arbitral.

**POR TANTO:**

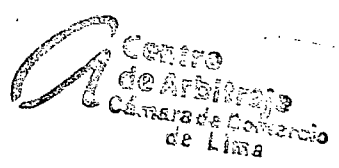
Sírvase usted señor árbitro único admitir a trámite la presente demanda, poniendo la misma en conocimiento de la Municipalidad Distrital de Jesús María y la Procuraduría Pública a cargo de la Defensa de la Municipalidad Distrital de Jesús María, a fin de que pueda ejercer su derecho de defensa.

Lima, 17 de mayo del 2012.



INVERSIONES ESPARZA TRUJINO S.A.C.

Manuel E. Ponte Ayala  
GERENTE GENERAL



Caso Arbitral Nro. 2269-2012  
Secretaria : Kalinicos García  
Cuaderno Principal  
Sumilla :  
- Contestamos demanda  
- Reconvenimos

2012 JUN 6 PM 6 13

RECIBIDO  
NO ES SEÑAL DE  
CONFORMIDAD

Doctor:  
**MIGUEL JOSÉ DOMINGO RIVAROLA REISZ**  
**ÁRBITRO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA.-**

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA,**  
debidamente representado por su Procurador Público Municipal, Dr. Carlos Germán Cañari Arce, conforme así se desprende de la Resolución de Alcaldía Nº 0023-2010, Identificado con Documento Nacional de Identidad Nro. 06275618, señalando **domicilio real y procesal en Av. Mariátegui Nº 850, Distrito de Jesús María, así como Casilla Electrónica Nº 804;** en los seguidos por **INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC,** a Usted atentamente me presento y digo:

Mediante resolución 02 de fecha 21 de mayo del 2012, notificada a nuestra parte el 23 de mayo del presente, hemos sido notificados con la demanda arbitral interpuesta por INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C.; en tal sentido, dentro del plazo dispuesto en el artículo 38º numeral 1 inciso b) del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, procedemos a **CONTESTAR LA DEMANDA, negándola y contradiciéndola** en todos sus extremos, solicitando que oportunamente se declare **INFUNDADA**, en base a los fundamentos de hecho y derecho que a continuación pasamos a exponer.

Asimismo, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 56º de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada mediante Decreto Legislativo 1017 concordado con el artículo 144º del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada por Decreto Supremo Nº 184-2008-EF, formulamos **RECONVENCIÓN** solicitando la **NULIDAD** de la primera y segunda Adenda del contrato de arrendamiento celebrado entre la Municipalidad de Jesús María e Inversiones Esparza Triveño Sociedad Anónima Cerrada con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008; respectivamente; por haber sido suscritas por órgano incompetente, por contravenir normas legales y por prescindir de las normas esenciales del procedimiento y de la forma prescrita por la normatividad aplicable; conforme lo explicaremos a continuación:

**PRIMERO: DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

**DE LA PRETENSIÓN Y FUNDAMENTOS FÁCTICOS:**



1. Inversiones Esparza Triveño SAC (en adelante ESPARZA) interpone demanda arbitral contra la Municipalidad de Jesús María (en adelante MDJM), solicitando lo siguiente:

**Primera pretensión principal:**

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro de la **MERCED CONDUCTIVA** que alcanza a la suma de S/. 55,400.00, producto de la merced conductiva desde el mes de noviembre del 2007 hasta el mes de febrero del 2011.

Asimismo, como pretensión accesorio, solicita se deje sin efecto el cobro de las penalidades ascendentes a la suma de S/. 127, 922.50.

**Segunda pretensión principal:**

**DEJAR SIN EFECTO** el cobro del 10% del valor de las entradas vendidas.

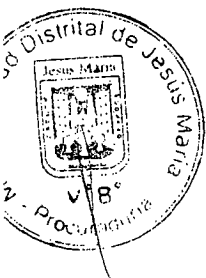
**Tercera pretensión principal:**

**EL PAGO** de los gastos arbitrales que genere el presente procedimiento tales como los honorarios de los árbitros, del secretario arbitral, así como los gastos arbitrarios del centro de arbitraje, y los gastos legales originados por el ejercicio del derecho de acción ante el Tribunal Arbitral Único.

2. Constituye sustento de sus pretensiones que, con fecha 19 de septiembre del 2007 suscribió con la MDJM el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, mediante el cual mi representada le otorga en arrendamiento el inmueble ubicado en el Jirón Nazca S/N, Distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, estableciéndose el área del inmueble y la merced conductiva; sin embargo, posteriormente suscribieron dos adendas que modificaron el contrato original, **las mismas que alteraron el área a arrendar, ampliaron el plazo de ejecución de las remodelaciones a su cargo, redujeron la merced conductiva y el plazo del contrato.**
3. Agregan que si bien dichas adendas no han sido puestas a conocimiento del Concejo Municipal; ello no es atribuible a éstos, puesto que constituye un acto de administración interna de la Municipalidad; por tanto, las adendas con perfectamente válidas por haber sido suscritas por el entonces Gerente de Administración Julio César Haro Orbégozo, que era en ese entonces el Presidente del Comité de Gestión Patrimonial (en adelante el Comité).

## II. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

4. A fin de lograr un mejor entendimiento del escenario fáctico y jurídico dentro del cual se desarrollo el Proceso de Selección por Adjudicación Selectiva, conviene traer a colación las Ordenanzas expedidas por la Municipalidad, que



guardan relación con el procedimiento a seguir para otorgar en arrendamiento los Bienes de Propiedad Estatal administrados o en posesión de la MDJM; así como los actos llevados a cabo en el Proceso de Selección propiamente dicho:

- i. Con fecha 04 de septiembre del 2007, la MDJM expide la Ordenanza N° 237-MDJM que regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad Estatal Administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María, señalando en su artículo 5° que el Comité de Gestión Patrimonial tiene directamente y exclusivamente la responsabilidad de la administración, cautela, conservación y defensa de los bienes de propiedad estatal, administrados por la MDJM.

Mas adelante (artículo 8) se dispone que el Comité de Gestión Patrimonial está conformado por tres (3) titulares: Gerente de Administración, el Sub Gerente de Logística, y el Gerente de Asesoría Jurídica; asimismo, en el artículo 9° se señala que mediante Resolución de Alcaldía se designará sus integrantes y suplentes.

- ii. Mediante Ordenanza N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007, el Alcalde de la MDJM designa al Comité de Gestión Patrimonial, señalando que los mismos actuarán en forma colegiada y son los siguientes:

**Miembros Titulares:**

*SR. MICOL MARKO CÉSPEDES VENTURA, Gerente de Administración, quién lo presidirá*

*SR. MAURICIO MORI RENGIFO, Sub Gerente de Logística, quien actuará como secretario.*

*SR. CÉSAR IZARNÓTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, miembro Titular.*

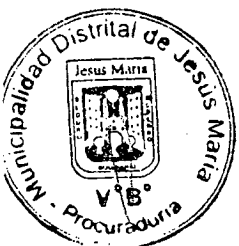
**Suplentes:**

*Sr. MARCO AURELIO LINARES PASTOR, Gerente de Planificación y Presupuesto.*

*C.P.C. GLORIA DELGADO CALDAS, Sub Gerente de Contabilidad.*

*Arq. WALTER ARAUCO CAMARGO, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.*

- iii. El 06 de septiembre del 2007, a horas 10:00 a.m. se reunieron en la Gerencia de Administración de la MDJM, los miembros del Comité, designados por Resolución de Alcaldía N° 314-2007 del 06 de septiembre del 2007, acordando a través de su Presidente la instalación del Comité y la conveniencia de dar en arrendamiento el Estadio Municipal, para lo cual, acordaron tomar como base el valor



establecido por la Sub Gerencia de Logística, a través de una tasación.

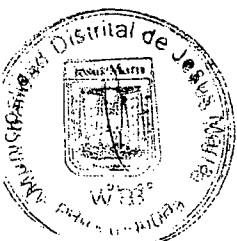
- iv. El 6 de septiembre del 2007, a horas 14:00 p.m. se reunieron en la Sub Gerencia de Logística los miembros del Comité a fin de elaborar y aprobar las bases para llevar a cabo el Proceso de Arrendamiento del Estadio Municipal.

Iniciando la sesión se procedió a la lectura del informe presentado por el Ing. Portocarrero, sobre el valor de arrendamiento, el cual es de S/. 6,700.00 nuevos soles mensuales. Luego de ello, se procedió a la elaboración de las bases de acuerdo a la Ordenanza N° 237-MDJM. Finalmente, y después de un largo debate, se aprobó por unanimidad las Bases Administrativas del Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria del Arrendamiento del Estadio Municipal ubicado en Jirón Nazca S/N Distrito de Jesús María, y se efectuó la convocatoria en la Página Web de la Institución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35° de la Ordenanza N° 237-MDJM.

- v. El 12 de septiembre del 2007, de conformidad a las Bases Administrativas referidas, se recepcionan las propuestas presentadas por los postores inscritos como participantes de referido proceso de selección para el arrendamiento; entre ellos la Propuesta Técnica y Económica de ESPARZA.

- vi. El 13 del mismo mes y año se otorgó la Buena Pro a la Empresa Inversiones Esparza Triveño SAC por su propuesta Técnica y Económica, quienes ofrecieron abonar por un área de 17,104.38 m<sup>2</sup> que comprende la zona del Estadio y de 1,074.39 m<sup>2</sup> que comprende la zona de depósito municipal, la suma de S/. 6,700.00, además del 10% de los ingresos provenientes de los alquileres del campo de grass artificial, debiendo efectuar una inversión por la remodelación del Estadio ascendente a la suma de \$214,617.69, que incluye el sistema de iluminación, instalación de grass artificial, sistemas de baños, vestuarios, cafeterías, reparación de pista atlética, entre otros; cumplimiento que será supervisado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con las garantías (carta fianza) y penalidades consideradas en la Ordenanza N° 237-MDJM.

- vii. Con fecha 19 de septiembre del 2007 y siguiendo el trámite dispuesto en la Ordenanza N° 237-MDJM, la MDJM suscribió con la ESPARZA el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, mediante el cual otorgamos en arrendamiento el inmueble ubicado en Jirón Nazca



S/N (esquina con Avenida Central), Distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal.

Conforme a la Propuesta Técnica y Económica ofrecida por ESPARZA en el Proceso de Selección, así como lo pactado en el contrato antes mencionado, la MDJM otorgaba en arrendamiento un área que comprende la **zona del estadio** (17,104.38 m<sup>2</sup>) y **Depósito Municipal** (1,074.39 m<sup>2</sup>) y en contraprestación la precitada empresa abonaría la **renta mensual** ascendente a la suma de S/. 6,700.00 Nuevos soles, mas el 10% del valor de las entradas vendidas por el uso del referido bien; debiendo efectuar una inversión por la **remodelación del Estadio** ascendente a la suma de \$ 214,617.69 dólares americanos, que incluye el sistema de iluminación, instalación de grass artificial (Fútbol 11 divididas en 4 canchitas de fútbol 7), sistemas de baños, vestuarios, cafeterías, 6 tribunas; reparación de pista atlética, cercado y enmallado, entre otros.

Asimismo, se estableció en el mencionado contrato un **plazo de vigencia** de diez (10) años, a computarse desde el día siguiente de su suscripción, con las garantías (Carta Fianza) y penalidades respectivas.

- viii. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 31<sup>o</sup> de la Ordenanza N<sup>o</sup> 237-MDJM<sup>1</sup>, mediante Acuerdo de Concejo N<sup>o</sup> 064-2007/MDJM del 16 de octubre del 2007, se resuelve **RATIFICAR** el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N<sup>o</sup> 001-2007-CAP/MDJM-Primera Convocatoria, señalándose que el arrendamiento comprende solo el área que corresponde a la cancha de fútbol y pista atlética- no incluye el campo de futbolito ni las pistas de skate- debiendo la empresa abonar mensualmente la suma de S/. 6,700.00 nuevos soles, además del 10% de los ingresos provenientes de los alquileres del grass artificial.
- ix. Con fecha 24 de enero del 2008, la MDJM expide la Resolución de Alcaldía N<sup>o</sup> 031-2008, la cual modifica el artículo primero de la Resolución de Alcaldía N<sup>o</sup> 314-2007, de la siguiente manera:

**"Artículo Primero.- Designar al Comité de Gestión Patrimonial de la MDJM, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:**

**Titulares:**

<sup>1</sup> Artículo 31.- Arrendamiento por Adjudicación Selectiva

El comité de Gestión Patrimonial de la Entidad pueda dar en arrendamiento por Adjudicación Selectiva los predios administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea inferior a 40 UIT. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser puestos en conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración.



- SR. DARIO MEDINA POEMAPE.- Sub Gerente de Logística, quien lo presidirá.
- SR. CÉSAR AUGUSTO IZARNÓTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- C.P.C. JULIO CÉSAR HARO ORBEGOZO, Gerente de Administración, Miembro.

**Suplentes:**

- ARQ. WALTER ARAUCO CAMARGO, Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- SR. MARCO AURELIO LINARES PASTOR, Gerente de Planificación y Presupuesto.
- C.P.C. BENJAMIN SANTIAGO TELLO TELLO, Sub Gerente de Contabilidad.

- x. El 25 de febrero del 2008, la MDJM a través del Gerente de Administración Julio César Haro Orbegozo suscribe con Inversiones Esparza Triveño SAC la primera adenda al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007, mediante el cual se modificó el contrato original, **alterando el área total arrendada en 10,297.35 m<sup>2</sup>**, señalándose que las áreas a arrendar corresponden a las sombreadas en el Plano U1 que como Anexo 1 forma parte de la adenda, siendo las siguientes: Área 1: Zona de Cafetería: 161.45 m<sup>2</sup>; Área 2: Servicios Higiénicos y Camerinos de Caballeros: 116.85 m<sup>2</sup>; Área 3: Caseta de Seguridad, Servicios Higiénicos y Camerinos de Damas y Almacén: 63.60 m<sup>2</sup>; Área 4: Oficinas Administrativas: 48.40 m<sup>2</sup>; Área 5: Cancha de Fútbol de grass artificial (incluidas las dos media lunas de grass natural), dividida en cuatro canchas de fútbol: 7 (campos deportivos a,b,c y d): 9,907.05 m<sup>2</sup>.

Asimismo, las partes **modificaron el plazo de ejecución** de la segunda y tercera etapa fijada en el Anexo II del contrato original (plazo de ejecución de remodelaciones en el Estadio), así como **modificaron el monto de la contraprestación por el uso del bien a S/. 5,500.00 Nuevos soles, incluidos los impuestos, como único pago**, cediendo la empresa a favor de la Municipalidad, y en el horario que se indica, el uso de dos canchas de fútbol.

- xi. Posteriormente, con fecha 30 de diciembre del 2008, la MDJM a través del Gerente de Administración Julio César Haro Orbegozo suscribe con Inversiones Esparza Triveño SAC la segunda adenda al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007, en mérito del cual se modificó por segunda vez el contrato original, alterando nuevamente el plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa fijada en el anexo II del contrato original, ampliándose a mayores horarios la cesión en uso de canchas a favor de la Municipalidad. Además, las partes acordaron **prorrogar el plazo de arrendamiento fijado en**





la cláusula quinta del contrato original a 15 años, el cual se computaría a partir del día siguiente de la firma del contrato original.

- xii. Respecto al contrato antes señalado y las adendas antes citadas, el Órgano de Control Institucional de la MDJM efectuó un Examen Especial y emitió el Informe N° 003-2010-2-2180 arribando entre sus conclusiones que en el contrato existen imprecisiones para la aplicación de penalidades por incumplimiento de obligaciones y frecuencia de los informes de supervisión; y que las adendas no han sido puestas a conocimiento ni ratificadas por el Concejo Municipal, habiéndose modificado sin el debido sustento técnico y legal, el periodo de gracia, el plazo de duración de los contratos, así como los montos de arrendamiento.

**III. LA PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA N° 001-2007-CAP/MDJM PRIMERA CONVOCATORIA ADOLESCEN DE NULIDAD POR HABER SIDO SUSCRITA POR FUNCIONARIO INCOMPETENTE (ARTÍCULO 56° DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO Y ARTÍCULO 144 DE SU REGLAMENTO).**

5. Conforme a lo expuesto en forma precedente, mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de septiembre del 2007 se definió los mecanismos y procedimientos mediante los cuales la MDJM realizará las acciones relativas a los **actos de arrendamiento** de los bienes de propiedad estatal a su cargo, estableciendo en su artículo 5° concordado con el artículo 33° que el Comité de Gestión Patrimonial tiene directa y exclusivamente la responsabilidad de la administración, cautela, conservación y defensa de los bienes de propiedad estatal administrados por la MDJM; asimismo, se establece que, a fin de seleccionar al arrendatario que obtenga la buena pro, **el Comité es competente para realizar todo acto necesario para el desarrollo del proceso de selección hasta el consentimiento de la buena pro y la suscripción del contrato respectivo.**
6. Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007, el Alcalde de la MDJM designa al Comité de Gestión Patrimonial: MICOL MARKO CÉSPEDES VENTURA (Gerente de Administración- Presidente), MAURICIO MORI RENGIFO (Sub Gerente de Logística- Secretario) y CÉSAR IZARNÓTEGUI LOZANO (Gerente de Asesoría Jurídica - miembro Titular). Asimismo, en la citada Ordenanza señala que **los integrantes del Comité actuarán en forma colegiada.**

Posteriormente, mediante Resolución de Alcaldía N° 031-2008 de fecha 24 de enero del 2008 se modifica el artículo primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007, designando como Presidente del Comité a DARIO MEDINA POEMAPE (Sub Gerente de Logística), señor CÉSAR AUGUSTO IZARNÓTEGUI LOZANO (Gerente de



Asesoría Jurídica- Secretario Técnico) y JULIO CÉSAR HARO ORBEGOZO (Gerente de Administración- Miembro).

7. En ese contexto, y sin entrar a cuestionar las modificaciones introducidas, se advierte que las adendas del Contrato original fueron suscritas por un funcionario que no ostentaba las facultades para suscribirlas; transgrediendo de esta manera lo dispuesto en el artículo 139º del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado que establece "***El contrato será suscrito por la Entidad, a través de funcionario competente o debidamente autorizado, y por el contratista, y sea directamente o por medio de su apoderado, tratándose de persona natural, y tratándose de persona jurídica, a través de su representante legal***".
8. En el presente caso, la primera y segunda adenda del contrato original celebradas con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008 fueron suscritas por el Gerente de Administración de la MDJM, señor Julio César Haro Orbegozo; **no habiendo actuado éste en forma colegiada** con lo demás integrantes del Comité conforme así lo precisa el artículo 33º de la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de septiembre del 2007.

Asimismo, tampoco se advierte - como así señalan los demandantes- que el señor Julio César Haro Orbegozo (en ese entonces Gerente de Administración) presidía el Comité de Gestión Patrimonial, pues conforme se aprecia de la Resolución de Alcaldía N° 031-2008 de fecha 24 de enero del 2008, la presidencia recaída en DARIO MEDINA POEMAPE, en ese entonces Gerente de Logística.

9. De otro lado, si nos remitimos al entonces vigente Reglamento de Organización y Funciones de la MDJM, aprobado con Ordenanza N° 220-MDJM del 27.03.2007, el mismo que ha sido modificado con Ordenanza N° 242-MDJM publicada en el diario oficial el peruano el 25 de septiembre 2007, veremos que en el Gerente de Administración no era competente para suscribir adendas de un Contrato que se suscribió en mérito de un Proceso de Selección, recayendo dicha atribución en el Gerente Municipal.
10. Estando a lo precedente, y sin cuestionar por ahora la flagrante transgresión de las Bases Administrativas del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria producida por la suscripción de las adendas del Contrato, denunciemos la **NULIDAD DE LA PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA CELEBRADAS CON FECHA 25 DE FEBRERO Y 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008, POR HABER SIDO SUSCRITAS POR FUNCIONARIO INCOMPETENTE; ELLO LO REALIZAMOS AMPARADOS EN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 56º DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO, APROBADA POR DECRETO LEGISLATIVO 1017; ASÍ COMO EL 144º DEL REGLAMENTO, QUE**



**ESTABLECE QUE INCURRE EN NULIDAD UN CONTRATO CUANDO ES SUSCRITO POR ÓRGANO INCOMPETENTE.**

11. Sin perjuicio de lo expuesto, y amparados en lo dispuesto en el artículo 161º del Código Civil, de aplicación supletoria al presente caso, también denunciaremos la ineficacia de los acuerdos plasmados en la primera y segunda adenda del contrato original, por haber sido suscritas por el representante transgrediendo las facultades conferidas.
12. En el presente caso, si bien el entonces Gerente de Administración Julio César Haro Orbegozo era miembro del Comité de Gestión Patrimonial de la MDJM designado mediante Resolución de Alcaldía N° 031-2008 de fecha 24 de enero del 2008 (NO PRESIDENTE) ; éste no podía actuar unilateralmente, toda vez que dicho cargo se debía ejercer en forma colegiada con los demás miembros del Comité conforme así lo precisa la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de septiembre del 2007 y la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007. Por tanto, los acuerdos plasmados en la adendas devienen, en su defecto de nullos, en ineficaces por las consideraciones expuestas.

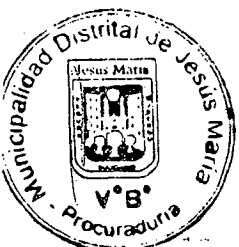
**IV. LA PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA N° 001-2007-CAP/MDJM PRIMERA CONVOCATORIA ADOLESCEN DE NULIDAD POR TRANSGREDIR NORMAS LEGALES (ARTÍCULO 56º DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO Y ARTÍCULO 144 DE SU REGLAMENTO).**

13. El artículo 23º de la Ordenanza N° 237-MDJM faculta a la MJDM para arrendar los bienes inmuebles que estén bajo su administración, este en posesión y/o en propiedad.

El artículo 26º de la mencionada Ordenanza prescribe que **"los contratos de arrendamiento no podrán exceder de diez años, disponiendo que, al vencimiento del plazo las partes puedan renovarlo por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo y previa autorización expresa del Concejo Municipal"**.

14. Asimismo, la mencionada Ordenanza faculta al Comité de Gestión Patrimonial a dar en arrendamiento los bienes inmuebles bajo tres modalidades: a) Arrendamiento Directo, b) Arrendamiento por Adjudicación Selectiva y c) Arrendamiento por concurso.

Según el artículo 31 de la Ordenanza, **el Comité puede dar en arrendamiento por Adjudicación Selectiva los predios Administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea inferior a 40 UIT.** Los contratos de arrendamiento celebrados por la



Municipalidad deberán ser puestos a conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración.

15. Ahora bien, conforme ya lo hemos explicados en líneas precedente, la MDJM, a través de los miembros del Comité de Gestión Patrimonial, convocó al Proceso de Selección por Adjudicación Directa Selectiva para el arrendamiento del Estadio Municipal ubicado en Jirón Nazca S/N Jesús María.

Según las Bases Administrativas del Proceso de Selección por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP, el arrendamiento comprendía la **zona del estadio** (17,104.38 m<sup>2</sup>) y **Depósito Municipal** (1,074.39 m<sup>2</sup>) y en contraprestación el contratista abonaría la **renta mensual** ascendente a la suma de S/. 6,700.00 Nuevos soles, mas el 10% del valor de las entradas vendidas por el uso del referido bien; debiendo efectuar una inversión por la **remodelación del Estadio**.

**OBJETO:** El presente proceso tiene por objeto determinar la mejor propuesta técnica y económica para seleccionar a la Persona natural y/o jurídica que arrienda e invierta en la reparación, modernización del Estadio Municipal Inmueble ubicado en Jirón Nazca S/N, Distrito de Jesús María.

**VALOR REFERENCIAL:** El valor referencial para efectos del alquiler anual es de S/. 80,400.00, siendo equivalencia mensual por la suma de S/. 6,700.00, el cual sea determinado en base a la tasación comercial realizada por el Perito Ing. José M. Portocarrero Laos con Registro CIP N° 37572, adscrito a CONATA.

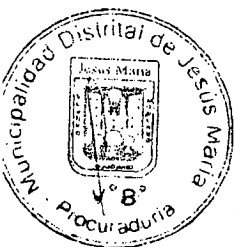
**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble sito en Jirón Nazca S/N Distrito de Jesús María el que a la fecha consta de oficinas administrativas, una cancha de fútbol, baños, camerinos, lozas de bulbito, una posta atlética (de asfalto en malas condiciones), y el que a la fecha requiere ser reparado y modernizado, el cual comprende las siguientes áreas: zona del estadio con 17,104.38 m<sup>2</sup>, zona de depósito municipal de 10,074.39 m<sup>2</sup>.

**CONFORMIDAD:** La conformidad será efectuada por el Comité de Gestión Patrimonial de la MDJM.

**FORMA DE PAGO:** El monto del arrendamiento del contrato será aquel **consignado en la propuesta**. El pago se efectuará en moneda nacional, el cual se efectuará dentro de los 5 días naturales siguientes a que culmine el mes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27° de la Ordenanza N° 237-2007-MDJM deberá incluirse una cláusula de reajuste automático anual de la renta en función al reajuste inflacionario promediado con el valor comercial de alquiler actualizado.

16. Que, conforme se aprecia de las copias certificadas del Expediente de Contratación, se otorgó la Buena Pro a la Empresa Inversiones Espärza Triveño SAC por su propuesta Técnica y Económica, **quienes ofrecieron abonar** por un área de 17,104.38 m<sup>2</sup> que comprende la zona del Estadio y de 1,074.39 m<sup>2</sup> que comprende la zona de depósito municipal, la suma de S/. 6,700.00, además del 10% de los ingresos provenientes de los alquileres del campo de grass artificial, debiendo efectuar una inversión por la remodelación del Estadio ascendente a la suma de \$214,617.69, que incluye el sistema de iluminación, instalación de grass artificial, sistemas de baños, vestuarios, cafeterías, reparación de pista atlética, entre otros; cumplimiento que será supervisado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con las garantías (carta fianza) y penalidades consideradas en la Ordenanza N° 237-MDJM.



En base a ello, con fecha 19 de septiembre del 2007 y siguiendo el trámite dispuesto en la Ordenanza N° 237-MDJM, la MDJM suscribió con la ESPARZA el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM-Primera Convocatoria, mediante el cual otorgamos en arrendamiento el inmueble ubicado en Jirón Nazca S/N (esquina con Avenida Central), Distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, con las características señaladas en las Bases Administrativas; así como en la Propuesta Técnica y Económica ofrecida por ESPARZA.

Asimismo, se estableció en el mencionado contrato un **plazo de vigencia** de diez (10) años, a computarse desde el día siguiente de su suscripción, con las garantías (Carta Fianza) y penalidades respectivas.

17. Sin embargo, transgrediendo toda normatividad que regula el procedimiento para otorgar en arrendamiento bienes administrados, en posesión o propiedad de la MDJM dispuesto en la Ordenanza N° 237-MDJM, con fecha 25 de febrero del 2008, el entonces Gerente de Administración de la MDJM con ESPARZA suscriben la primera adenda al contrato original, **alterando el área total arrendada en 10,297.35 m<sup>2</sup>**, señalándose que las áreas a arrendar corresponden a las sombreadas en el Plano U1 que como Anexo 1 forma parte de la adenda, siendo las siguientes: Área 1: Zona de Cafetería: 161.45 m<sup>2</sup>; Área 2: Servicios Higiénicos y Camerinos de Caballeros: 116.85 m<sup>2</sup>; Área 3: Caseta de Seguridad, Servicios Higiénicos y Camerinos de Damas y Almacén: 63.60 m<sup>2</sup>; Área 4: Oficinas Administrativas: 48.40 m<sup>2</sup>; Área 5: Cancha de Fútbol de grass artificial (incluidas las dos media lunas de grass natural), dividida en cuatro canchas de fútbol 7 (campos deportivos a,b,c y d): 9,907.05 m<sup>2</sup>. Asimismo, se **modificó el plazo de ejecución** de la segunda y tercera etapa fijada en el Anexo II del contrato original (plazo de ejecución de remodelaciones en el Estadio), así como **modificaron el monto de la contraprestación por el uso del bien a S/. 5,500.00 Nuevos soles, incluidos los impuestos, como único pago,** cediendo la empresa a favor de la Municipalidad, y en el horario que se indica, el uso de dos canchas de fútbol.

Posteriormente, con fecha 30 de diciembre del 2008, la MDJM a través del Gerente de Administración Julio César Haro Orbegozo suscribe con Inversiones Esparza Triveño SAC la segunda adenda al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007, en mérito del cual se modificó por segunda vez el contrato original, alterando nuevamente el plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa fijada en el anexo II del contrato original, ampliándose a mayores horarios la cesión en uso de canchas a favor de la Municipalidad. Además, las partes acordaron **prorrogar el plazo de arrendamiento fijado en la cláusula quinta del contrato original a 15 años;** el cual se computaría a partir del día siguiente de la firma del contrato original.

18. Al respecto, cabe precisar que si bien el artículo 143° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado prevé la posibilidad de efectuar modificaciones en



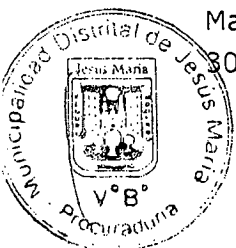
el contrato original; ello se da en la medida que el contratista ofrezca bienes y servicios con iguales o mejores características técnicas, de calidad y de precios; asimismo, la Entidad se encuentra facultada, previa evaluación, a modificar el contrato, siempre que tales bienes y/o servicios satisfagan su necesidad. **En dicho artículo se precisa que tales modificaciones no deberán variar en forma alguna las condiciones originales que motivaron la selección del contratista.**

19. En el caso en concreto, las adendas al contrato original violan flagrantemente lo dispuesto en las Bases Administrativas del Proceso de Selección: Se cambia el área del Estadio a arrendar, se reduce la merced conductiva, se amplía el plazo de ejecución de las remodelaciones al Estadio a cargo de ESPARZA; y lo que es peor aún, se amplía el plazo del contrato a 15 años en clara contravención de lo dispuesto en el artículo 26º de la Ordenanza N° 237-MDJM que prescribe: **“los contratos de arrendamiento no podrán exceder de diez años, disponiendo que, al vencimiento del plazo las partes puedan renovar por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo y previa autorización expresa del Concejo Municipal”.**
20. Finalmente, dichas adendas tampoco fueron puestas a conocimiento del Concejo Municipal ni ratificadas por el mismo, conforme lo dispone la Ordenanza N° 237-MDJM.
21. Estando a lo precedente, denunciamos la **NULIDAD DE LAS DOS ADENDAS DEL CONTRATO PRIMIGENIO, POR ALTERAR NOTABILMENTE LAS BASES DEL PROCESO DE SELECCIÓN EN LA MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN DIRECTA SELECTIVA; ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO DESCRITO EN LA ORDENANZA N° 237-MDM; ADEMÁS DE HABER SIDO SUSCRITAS POR FUNCIONARIO INCOMPETENTE.**

**POR TAL RAZÓN, SOLICITAMOS SE DECLARE INFUNDADA LA DEMANDA ARBITRAL INTERPUESTA POR ESPARZA, A FIN DE QUE OPORTUNAMENTE MI REPRESENTADA PUEDA HACER EFECTIVO EL PAGO MENSUAL DE LA MERCED CONDUCTIVA DISPUESTA EN EL CONTRATO ORIGINARIO CONFORME A SU CLAÚSULA SEXTA.**

### **SEGUNDO: FORMULAMOS RECONVENCIÓN**

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 56º de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada mediante Decreto Legislativo 1017 concordado con el artículo 144º del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada por Decreto Supremo N° 184-2008-EF, formulamos **RECONVENCIÓN** solicitando la **NULIDAD** de la primera y segunda Adenda del contrato de arrendamiento celebrado entre la Municipalidad de Jesús María e Inversiones Esparza Triveño Sociedad Anónima Cerrada con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008; respectivamente; por haber sido suscritas por órgano



incompetente, por contravenir normas legales y por prescindir de las normas esenciales del procedimiento y de la forma prescrita por la normatividad aplicable.

Respecto a los fundamentos fácticos y jurídicos que respaldan nuestra reconvencción, nos remitimos a lo expuesto en líneas precedentes, solicitando sean tomadas en cuenta al momento de resolver la reconvencción planteada.

## V. MEDIOS PROBATORIOS

Adjuntamos en calidad de medios probatorios tanto de la contestación de demanda, como de nuestra reconvencción los siguientes documentos:

1. Copia certificada del Expediente de Contratación de la Adjudicación Directa Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, en 217 folios.
2. Copia certificada de la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 4 de septiembre del 2007, modificada por Ordenanza N° 243-MDJM.
3. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007.
4. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 002-2008 de fecha 02 de enero del 2008.
5. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 031-2008
6. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 105-2008
7. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 132-2008.

## VI. ANEXOS:

- 1 A Copia del DNI del suscrito.
- 1 B Copia de la Resolución de Alcaldía 023-2011
- 1 C Copia certificada del Expediente de Contratación de la Adjudicación Directa Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, en 217 folios.
- 1D Copia certificada de la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 4 de septiembre del 2007, modificada por Ordenanza N° 243-MDJM.
- 1E Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007.
- 1F Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 002-2008 de fecha 02 de enero del 2008.
- 1G Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 031-2008
- 1H Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 105-2008
- 1I Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 132-2008.

## POR TANTO:

Señor Árbitro, SOLICITAMOS tenga por contestada la demanda arbitral y por interpuesta nuestra reconvencción; declarando **INFUNDADA** la demanda en todos sus extremos, y **FUNDADA** la reconvencción.



**PRIMER OTROSI DIGO:** En ejercicio de las facultades conferidas por el Artículo 29º de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y el artículo 10º de la Ordenanza N° 300-2009-MDJM que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Procuraduría Pública Municipal de Jesús María, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 11 de agosto de 2004, *delego representación* a la letrada Carol del Rosario Torres Sigueñas con Registro del Colegio de Abogados de Lima N° 48162, a fin de que ejerza la defensa judicial de los derechos e intereses de esta Corporación Edil, en forma conjunta o individual con el suscrito, en el presente proceso arbitral.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Adjuntamos 03 copias de nuestro escrito y anexos; así como 02 CD conteniendo nuestro escrito.

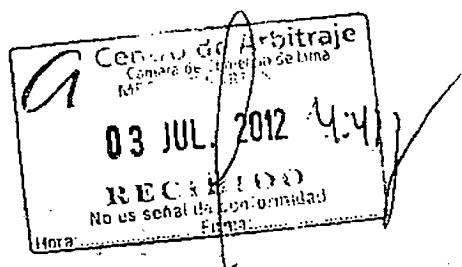
Jesús María, 06 de junio del 2012.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

CARLOS GERMAN CAÑARI ARCE  
Procurador Público Municipal  
Reg. CAL. N° 14621





SEC : Dra. KALINICOS  
 CASO : N° 2269-2012  
 CUADERNO : PRINCIPAL  
 ESCRITO : N° 02  
 SUMILLA : "Absueve traslado de reconvencción y otro"

**SEÑOR ÁRBITRO UNICO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA:**

INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C, debidamente representada por su Gerente General MANUEL EDUARDO PONCE AYALA, en los seguidos contra la Municipalidad Distrital de Jesús María, sobre Demanda Arbitral, a usted atentamente dice:

**1.- ABSOLUCION DEL TRASLADO DE LA RECONVENCIÓN:**

Cumpliendo con el trámite de **ABSOLUCION DEL TRASLADO DE LA RECONVENCIÓN** interpuesta por la Municipalidad Distrital de Jesús María, solicitamos respetuosamente a usted, se sirva declarar alternativamente **INADMISIBLE** o **INFUNDADA** la misma.

**2.- FUNDAMENTOS DE LA ABSOLUCION DEL TRASLADO DE LA RECONVENCIÓN:**

2.1.- De conformidad con lo que establece el inciso 3 del artículo 38° del Reglamento de Arbitraje del Centro Arbitral de la Cámara de Comercio de Lima:

*"En los escritos respectivos, el demandante deberá alegar los hechos en que se funda, la naturaleza y las circunstancias de la controversia y las pretensiones que formula; por su parte, el demandado deberá establecer su posición respecto a lo planteado en la demanda".*

2.2.- Como puede apreciar usted, de los 12 renglones que contienen la **"reconvencción"** formulada por la Municipalidad Distrital de Jesús María (y por la que se convierte en demandante de su demandante) esta carece de **todo fundamento de hecho** que la sustente, limitándose a expresar que en lo que respecta a estos, "se remite" a los fundamentos de hecho de su contestación de la demanda.

2.3.- Señor Arbitro, lo expresado por la Municipalidad Distrital de Jesús María (en adelante solo MDJM) carece de todo sustento, no solo legal, sino jurídico, porque no existe norma alguna o disposición en el Reglamento de la Cámara de Comercio de

Lima, que autorice a fundamentar una pretensión reconvenional, con los mismos fundamentos con los que se sustenta la contestación de la demanda, ¿y por que decimos esto? Muy sencillo, porque la pretensión contenida en la reconvencción (nulidad de la primera y segunda adenda del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales en el presente arbitraje) es distinta a las tres pretensiones principales (dejar sin efecto la merced conductiva, el cobro del 10% del valor de las entradas y el pago de los gastos arbitrales) que sustentan la demanda arbitral que origina la contestación de la demanda, motivo por el cual, es imposible que ambas pretensiones se sustenten en los mismos hechos, por lo cual, la pretensión reconvenional carece de la fundamentación fáctica que la sustente, por lo que debió ser declarada inadmisibile.

2.4.- Señor Arbitro, pero la pretensión reconvenional, no sólo debió ser declarada inadmisibile por incumplimiento de uno de los requisitos de toda demanda (los fundamentos de hecho) sino porque carece también de la fundamentación jurídica que la respalde. Nos explicamos, como se aprecia también de los 12 renglones que contienen la pretensión reconvenional de nulidad de la primera y segunda adenda del contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes procesales en el presente arbitraje, esta se inicia amparándose en los artículo 56° de la Ley de Contrataciones del Estado, y en el artículo 144° del Reglamento de la misma norma, y que a continuación se detallan:

**Artículo 56.- Nulidad de los actos derivados de los procesos de selección**

*El Tribunal de Contrataciones del Estado, en los casos que conozca, declarará nulos los actos expedidos, cuando hayan sido dictados por órgano incompetente, contravengan las normas legales, contengan un imposible jurídico o prescindan de las normas esenciales del procedimiento o de la forma prescrita por la normatividad aplicable, debiendo expresar en la Resolución que expida la etapa a la que se retrotraerá el proceso de selección.*

*El Titular de la Entidad declarará de oficio la nulidad del proceso de selección, por las mismas causales previstas en el párrafo anterior, sólo hasta antes de la celebración del contrato, sin perjuicio que pueda ser declarada en la resolución recaída sobre el recurso de apelación.*

*Después de celebrados los contratos, la Entidad podrá declarar la nulidad de oficio en los siguientes casos:*

- a) *Por haberse suscrito en contravención con el artículo 10° de la presente norma;*
- b) *Cuando se verifique la trasgresión del principio de presunción de veracidad durante el proceso de selección o para la suscripción del contrato;*

c) Cuando se haya suscrito el contrato no obstante encontrarse en trámite un recurso de apelación; o,

d) Cuando no se haya utilizado el proceso de selección correspondiente.

En caso de contratarse bienes, servicios u obras, sin el previo proceso de selección que correspondiera, se incurrirá en causal de nulidad del proceso y del contrato, asumiendo responsabilidades los funcionarios y servidores de la Entidad contratante conjuntamente con los contratistas que celebraron dichos contratos irregulares.

Cuando corresponda al árbitro único o al Tribunal Arbitral evaluar la nulidad del contrato, se considerarán en primer lugar las causales previstas en el presente Decreto Legislativo y su Reglamento, y luego las causales de nulidad reconocidas en el derecho público aplicable".

#### Artículo 144.- Nulidad del Contrato

Son causales de declaración de nulidad de oficio del contrato las previstas por el artículo 56° de la Ley, para lo cual la Entidad cursará carta notarial al contratista adjuntando copia fedateada del documento que declara la nulidad del contrato. Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes el contratista que no esté de acuerdo con esta decisión, podrá someter la controversia a conciliación y/o arbitraje".

2.5.- Como puede apreciar usted Señor Árbitro Único, las dos normas jurídicas antes mencionadas, están referidas no a la pretensión reconvenicional demandada por la MDJM (declaración arbitral de nulidad) sino a la facultad que todas las entidades públicas tienen para declarar de oficio, la nulidad de los actos administrativos, razón por la que nos preguntamos:

2.5.1.- ¿La primera y segunda adenda del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales en el presente arbitraje constituyen actos administrativos? Y la respuesta puede ser solo negativa, porque conforme se aprecia de la base legal de estas, las mismas no se sustentan en la Ley del Procedimiento Administrativo General o la Ley de Contrataciones del Estado, sino en la Ley General de Arbitraje. A mayor abundamiento, si las adendas antes mencionadas fuesen actos administrativos, entonces:

¿Por qué razón la propia MDJM al amparo de las normas con las que ahora pretende sustentar su pretensión reconvenicional no declaró de oficio la nulidad que ahora demanda?

2.5.2.- Lo cierto es que ni el artículo 56° de la Ley de Contrataciones del Estado, ni el Artículo 144° del Reglamento de dicha norma, se aplican al presente procedimiento

arbitral, sino solo la Ley General de Arbitraje, porque no nos encontramos frente a un proceso de selección como antecedente de los negocios jurídicos que son materia del presente arbitraje, y para acreditar esto, basta con tener presente el Oficio N°522-2011-MDJM/GAJRC (ver medio probatorio 3.1 del presente escrito) remitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la MDJM en la que así lo sostienen, razón por la que al igual que en el caso anterior, la pretensión reconvenzional carece de la fundamentación jurídica que la sustente, por lo que debió ser declarada inadmisibile.

2.5.3 A mayor abundamiento, nos preguntamos finalmente: ¿Cuáles son los medios probatorios que acreditan los fundamentos (inexistentes por cierto) de hecho y de derecho de la reconvección? Y al igual en los dos casos anteriores, la respuesta es que no existen, porque no se pueden utilizar medios probatorios destinados a acreditar los fundamentos de una contestación de la demanda, para probar los fundamentos de una reconvección, puesto que, como ya lo repetimos hasta el cansancio, ambas pretensiones son distintas, y si ambas pretensiones son distintas, los fundamentos de hecho, derecho y medios de prueba no pueden ser iguales, razón por la que, la pretensión reconvenzional carece de los medios probatorios que la acrediten, por lo que debió ser declarada inadmisibile.

2.6.- Ahora bien señor arbitro único, en el supuesto y negado caso que, a pesar de todas las deficiencias advertidas en la pretensión reconvenzional formulada por la MDJM, usted considerase que la misma debió ser admitida, y por lo tanto, se deberá expedir un pronunciamiento sobre el fondo de la misma, aún en ese supuesto negado, esta tendría que ser declarada **INFUNDADA**, por carecer de toda clase de fundamentos que la sustenten y de medios probatorios que la acrediten.

### **3.- MEDIOS PROBATORIOS EXTEMPORANEOS:**

3.1.- Copia del Oficio N° 522-2011-MDJM/GAJRC, remitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de la MDJM con motivo de la recepción de la Solicitud de Arbitraje de derecho ad hoc.

### **OTROS DICE:**

Habiendo cumplido nuestra parte con absolver el traslado de la reconvección formulada por la MDJM, a tenor de lo que establece el artículo 42° del Reglamento

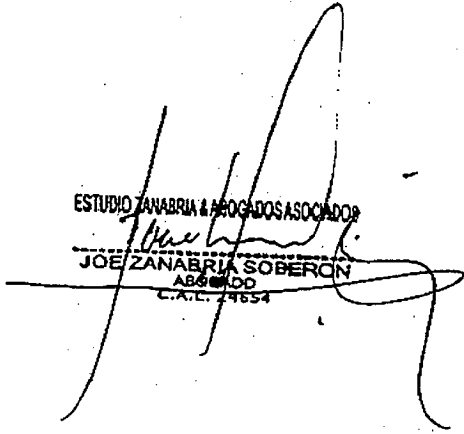
de Arbitraje del Centro Arbitral de la Cámara de Comercio de Lima, solicitamos respetuosamente a usted, se sirva señalar día y hora para la realización de la **AUDIENCIA DE DETERMINACION DE LAS CUESTIONES QUE SERÁN MATERIA DE PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

**POR TANTO:**

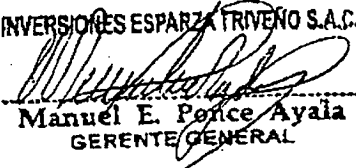
Sírvase usted tener por cumplido con el mandato y proveer de acuerdo a lo solicitado.

Lima, 02 de Julio del 2012

ESTUDIO ZANABRIA & ABOGADOS ASOCIADOS

  
JOE ZANABRIA SOBERÓN  
ABOGADO  
C.A.L. 79654

INVERSIONES ESPARZA TRIVENO S.A.C.

  
Manuel E. Ponce Ayaia  
GERENTE GENERAL



MUNICIPALIDAD  
DE JESÚS MARÍA

"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

Jesús María, 25 de agosto de 2011

**OFICIO N° 522-2011-MDJM/GAJvRC**

Señor  
**MANUEL E. PONCE AYALA**  
Gerente General  
Inversiones Esparza Triveño SAC  
Av. Nicolás Arriola N° 1723  
La Victoria.-

**Asunto: Requerimientos de pago y pedido de arbitraje**

**Referencia: Carta Notarial del 09.08.2011  
(Documento: 8603-11)**

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación la carta notarial indicada en la referencia, mediante la cual su representada manifiesta su intención de someter la controversia surgida con relación a la validez de las adendas y el cobro de penalidades, al arbitraje de derecho regulado por la Ley de Arbitraje N° 26572; razón por la cual, respecto a la solución de las mencionadas controversias, se cumple con efectuar las siguientes precisiones:

1. Los arbitrajes a instaurarse a la fecha se regulan por el Decreto Legislativo N° 1071, Decreto Legislativo que norma el arbitraje.
2. La Primera Disposición Transitoria del precitado Decreto Legislativo establece que *"en el arbitraje nacional, los convenios arbitrales, o en su caso las cláusulas y compromisos arbitrales, celebrados con anterioridad a este Decreto Legislativo, que no estipulen expresamente la clase de arbitraje, se regirán por las siguientes reglas: (...) 3. Los convenios arbitrales celebrados bajo la vigencia de la Ley N° 26572 que no establecieron expresamente la clase de arbitraje, se entiende estipulado un arbitraje de conciencia."*; debiendo precisarse si el arbitraje que se quiere promover es de derecho o de conciencia<sup>1</sup>, atendiendo a la naturaleza de la controversia.
3. Asimismo, su solicitud debe adecuarse a los criterios establecidos por los artículos 19 y ss del mencionado Decreto Legislativo, precisando en primer término una referencia sucinta de la controversia que será materia de arbitraje, la clase de arbitraje – ad hoc o institucional –, el número de arbitraje – Tribunal o árbitro único –, así como la identificación y dirección y teléfono del árbitro propuesto por su representada.

Sin otro particular, es propicia la ocasión para expresar las muestras de nuestra estima y consideración personal.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
Gerencia de Asesoría Jurídica y Registro Civil

**Abog. ANTONIO J. FERNANDEZ BUITRÓN**  
GERENTE

<sup>1</sup> La Ley N° 26572 señalaba en su artículo 3° que el arbitraje puede ser de derecho o de conciencia. Es de derecho cuando los árbitros resuelven la cuestión controvertida con arreglo al derecho aplicable. Es de conciencia cuando resuelven conforme a sus conocimientos y leal saber y entender. Salvo que las partes hayan pactado expresamente que el arbitraje será de derecho, el arbitraje se entenderá de conciencia. Los árbitros tendrán en cuenta, de tratarse de asuntos de carácter comercial, los usos mercantiles aplicables al caso.

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

**ACTA DE AUDIENCIA DE FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y DE  
ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS**

En Lima, siendo las 3:50 p.m. del 18 de julio de 2012, en la sede institucional del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante, el "Centro"), ubicada en la Avenida Alberto Alexander (Ex Nicaragua) N° 2694, Lince; se reunió el Árbitro Único, y las siguientes personas:

- Doctor José Domingo Rivarola Reisz, en calidad de Árbitro Único.
- Doctora Sara Kalinicos García, en calidad de Secretaria Arbitral del Centro.
- Doctora Carol del Rosario Torres Sigueñas, identificada con D.N.I N° 41846685 y con Registro C.A.L. N° 48162, en representación de la Municipalidad Distrital de Jesús María, según poderes que obran en el expediente, en su calidad de parte demandada.

Se deja constancia de la inasistencia de la parte demandante, quien fue debidamente notificada con la convocatoria para la presente diligencia conforme consta de los cargos que obran en el expediente y a quien se notificará con la presente Acta.

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

## I. Determinación de Puntos Controvertidos

A continuación, y de conformidad con lo previsto en el literal a) del numeral 1 del artículo 42 del Reglamento de Arbitraje del Centro, el Árbitro Único procede a determinar las cuestiones que serán materia de su pronunciamiento.

El Árbitro Único deja constancia que las premisas señaladas como puntos controvertidos son meramente referenciales, por lo que el Árbitro Único podrá omitir, ajustar o interpretar dichas premisas a la luz de las respuestas dadas a otros puntos controvertidos, sin que el orden empleado o el ajuste, omisión o interpretación genere nulidad de ningún tipo.

En tal sentido, el Árbitro Único deja establecido que, una vez fijados los puntos controvertidos, se reserva el derecho a analizarlos en el orden que considere más conveniente. Asimismo, el Árbitro Único deja indicado que, en caso llegase a la conclusión de que a los efectos de resolver la presente controversia, careciese de objeto pronunciarse sobre algunos de los puntos controvertidos previamente establecidos, porque guardan vinculación con los puntos controvertidos resueltos, podrá omitir pronunciamiento sobre aquellos expresando las razones de dicha omisión.

Los puntos controvertidos propuestos son los siguientes:

1. Determinar si la primera y la segunda adenda (en adelante, las "Adendas") al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 0014-2007-



Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

CAP/MDJM (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento"), del 25 de febrero de 2008 y 30 de diciembre de 2008, respectivamente; fueron suscritas por el órgano competente de la Municipalidad.

2. Determinar si en atención a los términos del Contrato de Arrendamiento modificados por las Adendas, dichas modificaciones debieron sujetarse para su validez al procedimiento y formalidades previstas en la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de setiembre de 2007 y en la Ordenanza N° 243-MDJM del 20 de setiembre de 2007.

3. Determinar si al celebrar las modificaciones al Contrato de Arrendamiento, instrumentalizadas a través de las Adendas, se incurrió en algún supuesto de nulidad previsto en el Decreto Legislativo N° 1017 o en la Ley N° 26850 y sus normas modificatorias o en la Ley N° 27444.

4. De ser afirmativa la respuesta anterior, determinar si la(s) causal(es) de nulidad son convalidables, subsanable o confirmables.

5. De ser afirmativa la respuesta anterior, determinar si la(s) causal(es) que afectan las modificaciones al Contrato de Arrendamiento, instrumentalizadas a través de las Adendas, fueron convalidadas, subsanadas o confirmadas por la Municipalidad y por Inversiones Esparza.

## Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

6. Determinar si existe una deuda pendiente de pago por parte Inversiones Esparza frente a la Municipalidad, por concepto de la renta mensual derivada del Contrato de Arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2007.
7. En función de lo resuelto en los puntos anteriores respecto a la validez o invalidez de las Adendas y a la deuda pendiente de pago por concepto de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre de 2007, determinar si corresponde declarar la inexistencia e inexigibilidad del crédito que la Municipalidad mantendría frente a Inversiones Esparza derivado del Contrato de Arrendamiento, por los siguientes conceptos:
  - a. Renta del arrendamiento por la suma de S/. 55,400.00, correspondiente al periodo de noviembre de 2007 a febrero de 2011.
  - b. Penalidades por la suma de S/. 127,922.50
  - c. 10% del valor de las entradas vendidas.
8. Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir las costas y costos que genera la tramitación del presente arbitraje.

**II. Admisión de medios probatorios**

A continuación, y de conformidad con lo previsto en el literal b) del numeral 1 del artículo 42 del Reglamento de Arbitraje del Centro, el Árbitro emitirá pronunciamientos sobre la admisión o rechazo de los medios probatorios documentales ofrecidos por Inversiones Esparza y por la Municipalidad, respectivamente:

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

**Medios probatorios ofrecidos por Inversiones Esparza:**

1. Copia del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, suscrito el 19 de septiembre de 2007: **se admite el referido medio probatorio.**
2. Copia del Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM de fecha 16 de octubre del 2007: **se admite el referido medio probatorio.**
3. Copia de la Adenda al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, de fecha 25 de febrero del 2008: **se admite el referido medio probatorio.**
4. Copia de la Segunda Adenda al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, de fecha 30 de diciembre del 2008: **se admite el referido medio probatorio.**
5. Copia de la Carta Notarial N° 051-2011-MDJM-GA, de fecha 02 de marzo del 2011: **se admite el referido medio probatorio.**
6. Copia de la Carta Notarial N° 056-2011-MDJM-GA, de fecha 03 de marzo del 2011: **se admite el referido medio probatorio.**
7. Copia de la Carta Notarial N° 16431-2011, de fecha 17 de marzo de 2011: **se admite el referido medio probatorio.**

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

8. Copia de la carta de requerimiento de pago N° 48-2011-MDJM-GR-SGRyEC, de fecha 22 de julio del 2011: **se admite el referido medio probatorio.**
9. Copia de la Petición de Arbitraje, de fecha 09 de febrero del 2012: **se admite el referido medio probatorio.**
10. Copia del Oficio N° 027-2012-PPM/MDJM, de fecha 17 de febrero del 2012: **se admite el referido medio probatorio.**
11. Copia del Oficio N° 522-2011-MDJM/GAJRC, de fecha 25 de agosto de 2011: **se admite el referido medio probatorio.**

**Medios probatorios ofrecidos por la Municipalidad:**

1. Copia del Expediente de Contratación de la Adjudicación Directa Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM: **se admite el referido medio probatorio.**
2. Copia de la Ordenanza N° 237-MDJM, de fecha 04 de septiembre de 2007, y de la Ordenanza N° 243-MDJM, de fecha 20 de setiembre de 2007: **se rechaza el referido medio probatorio**, en atención a que las citas Ordenanzas forman parte del ordenamiento jurídico nacional, por lo que no se requiere que sean probadas. Sin perjuicio de ello, se deja constancia que su contenido será tomando en cuenta para el análisis legal correspondiente.

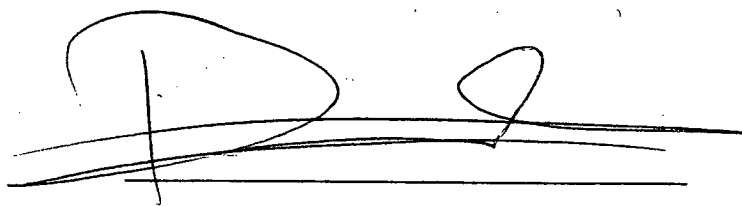
## Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

3. Copia de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre de 2007: **se admite el referido medio probatorio.**
4. Copia de la Resolución de Alcaldía N° 002-2008 de fecha 02 de enero de 2008: **se admite el referido medio probatorio**
5. Copia de la Resolución de Alcaldía N° 031-2008 de fecha 24 de enero de 2008: **se admite el referido medio probatorio.**
6. Copia de la Resolución de Alcaldía N° 105-2008 de fecha 22 de abril de 2008: **se admite el referido medio probatorio**
7. Copia de la Resolución de Alcaldía N° 132-2008 de fecha 20 de mayo de 2008: **se admite el referido medio probatorio.**

Finalmente, el Árbitro deja expresa constancia que se reserva la facultad de actuar pruebas adicionales en el futuro; requerir informaciones o aclaraciones a las partes, de conformidad con el artículo 43 inciso 3 del Reglamento de Arbitraje del Centro, luego de lo cual se declarará cerrada la etapa probatoria y se procederá conforme al artículo 55 del Reglamento.

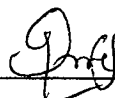
Siendo las 04:30 p.m. horas y no habiendo otro asunto que tratar, se dio por concluida la audiencia. Acto seguido, luego de leída la presente Acta, el Árbitro Único, la Secretaria Arbitral y las partes procedieron a firmarla en señal de aceptación y conformidad, quedando ambas partes notificadas con el acta respectiva en este acto.

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL



Dr. José Domingo Rivarola Reisz

Árbitro Único



Carol del Rosario Torres Sigueñas en  
representación de la Procuraduría  
Pública de la Municipalidad Distrital de  
Jesús María.



Sara Kalinicos García

Secretaria Arbitral

Caso Arbitral Nro. 2269-2012

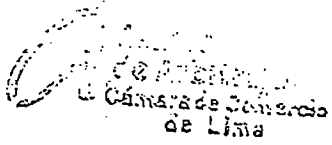
Secretaria : Kalinicos García

Cuaderno Principal

Sumilla :

- Absolvemos escrito de fecha 03/julio/2012.

- Realizamos algunas precisiones.



2012 JUL 18 PM 3 51

RECIBIDO  
NO ES SEÑAL DE  
CONFIRMACIÓN

Doctor:  
**MIGUEL JOSÉ DOMINGO RIVAROLA REISZ**  
ÁRBITRO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA.-

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA,** debidamente representado por su Procurador Público Municipal, Dr. Carlos Germán Cañari Arce; en el proceso arbitral seguido por **INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC,** a Usted atentamente me presento y digo:

**I. Del escrito de fecha 03/julio/2012:**

1. Con fecha 09 de julio de 2012 se nos notifica la resolución N° 04 de fecha 05 de julio del 2012 y escrito presentado por Inversiones Esparza Triveño SAC con fecha 03 de julio del 2012.
2. A través del citado escrito INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC señala que la normativa aplicable para resolver el caso en concreto es la Ley General de Arbitraje o lo que es lo mismo el Decreto Legislativo 1071 que norma el Arbitraje.
3. Al respecto, Señor Árbitro, debe Usted tener presente que el Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje, así como complementariamente el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima establecen los **dispositivos procedimentales** aplicables a un proceso arbitral determinado, **y en modo alguno contienen dispositivos sustantivos para resolver la presente controversia**, pues para ello se deberá acudir- tratándose de una controversia derivada de un Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble en posesión de la Municipalidad de Jesús María- a la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 4 de septiembre del 2007 que regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad Estatal Administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María; la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; o, en su defecto, a la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento vigente.
4. Cabe precisar que el artículo 38° inciso b) del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima establece que **"Recibida la demanda, el Tribunal Arbitral notificará al demandado para que la conteste y, de considerarlo**



conveniente, formule reconvencción dentro de los diez (10) días de notificado. A su vez, en su inciso c) se señala "En caso el demandado formule reconvencción, el Tribunal Arbitral notificará al demandante para que la conteste dentro de los diez (10) días de notificado".

## II. Ley Sustantiva aplicable al caso en concreto:

1. Constituye un principio rector de la jurisdicción que los Jueces, o en su caso los árbitros, deben aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente.
2. Conforme se puede apreciar de nuestro escrito presentado el 6 de junio del 2012, mi representada formula **RECONVENCIÓN** solicitando la Nulidad de la primera y segunda addenda al contrato de arrendamiento celebrado entre la Municipalidad de Jesús María e Inversiones Esparza Triveño S.A.C. con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008.
3. La nulidad solicitada se ampara en lo siguiente:
  - i. Las addendas al contrato primigenio fueron suscritas por funcionario incompetente.
  - ii. Las addendas al contrato primigenio contraviene la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 4 de septiembre del 2007 que regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad Estatal Administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María.

Téngase en cuenta que el artículo 4 de la referida Ordenanza prescribe en forma taxativa "el defecto o la omisión de alguno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la celebración o el otorgamiento de los actos en él descritos, es considerado como un vicio del acto administrativo que da lugar a su nulidad de pleno derecho".
4. Como todo acto administrativo tanto las addendas como el Contrato primigenio debieron reunir los requisitos establecidos en la precitada Ordenanza; de lo contrario, éstos devienen en nulos.
5. La institución de la Nulidad de los actos administrativos se encuentra descrito en los artículos 10° a 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley 27444. Asimismo, por razón de materia, y tratándose de un Concurso Público convocado directamente por la Municipalidad de Jesús María conforme a lo prescrito en la Ordenanza N° 237-MDJM, también le pueden ser aplicables la Nulidad de los contratos públicos regulada en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.







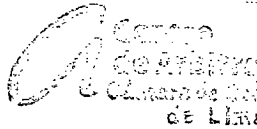
6. En ambos escenarios, es deber del Árbitro pronunciarse sobre la norma aplicable al caso en concreto (léase la nulidad de las addendas), tanto más si la declaración de Nulidad de un acto administrativo protege el orden público que debe imperar en toda sociedad y que todos los entes que ejercen jurisdicción están obligados a salvaguardar.

**POR TANTO:**

Señor Árbitro, **SOLICITAMOS** tener presente lo expuesto para mejor resolver.-

Jesús María, 18 de julio del 2012.

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA  
  
CARLOS GERMAN CANARI ARCE  
Procurador Público Municipal  
Reg. CAL. N° 14821



Caso Arbitral Nro. 2269-2012

Secretaría : Kalinicos García

Cuaderno Principal

2012-08-14 PM 6:11 Sumilla :

Aclaremos nuestra posición

Presentamos documentación  
requerida.RECIBIDO  
NO ES SEÑAL DE  
CONFORMIDAD

Doctor:

DOMINGO RIVAROLA REISZ

ÁRBITRO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE  
LIMA.-

## MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA,

debidamente representado por su Procurador Público Municipal, Dr. Carlos Germán Cañari Arce; en los seguidos por **INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC**, a Usted atentamente me presento y digo:

Mediante resolución 05 de fecha 26 de julio del 2012, notificada a nuestra parte el 31 de julio del presente, se requiere a las partes a que **aclaren sus posiciones** a efectos de que el Árbitro Único se forme convicción respecto de los hechos controvertidos, asimismo, se requiere que mi representada cumpla con presentar la documentación que se precisa en la mencionada resolución.

En atención a ello, y dando cumplimiento al mandato dispuesto en la resolución 05, señalamos lo siguiente:

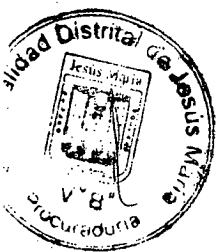
## I. ACLARACIÓN DE POSICIÓN

1.1. De las pretensiones:

1. Ante de proceder aclarar nuestra posición respecto de las pretensiones planteadas por Inversiones Esparza Triveño SAC (en adelante ESPARZA) a través del presente proceso arbitral, debemos tener en claro que las pretensiones solicitadas por ESPARZA versan sobre lo siguiente:

- i. **Primera pretensión principal:** Dejar sin efecto el cobro de la merced conductiva que alcanza a la suma de S/. 55,400.00 por el periodo comprendido entre el noviembre del 2007 hasta febrero del 2011, **pactada** en el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM suscrito entre las partes con fecha 19 de septiembre del 2007.

Asimismo, como pretensión accesoria, solicita se deje sin efecto el cobro de las penalidades ascendentes a la suma de S/. 127, 922.50.



ii. **Segunda pretensión principal:** Dejar sin efecto el cobro del 10% del valor de las entradas vendidas, **pactado** en el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM suscrito entre las partes con fecha 19 de septiembre del 2007.

iii. **Tercera pretensión principal:** Pago de los gastos arbitrales que genere el presente procedimiento tales como los honorarios de los árbitros, del secretario arbitral, así como los gastos arbitrativos del centro de arbitraje, y los gastos legales originados por el ejercicio del derecho de acción ante el Tribunal Arbitral Único.

2. Constituye el único de sus pretensiones que, con fecha 19 de septiembre del 2007 suscribió con la MDJM el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, mediante el cual mi representada le otorga en arrendamiento el inmueble ubicado en el Jirón Nazca S/N, Distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, estableciéndose el área del inmueble y la merced conductiva; sin embargo, posteriormente suscribieron dos adendas que modificaron el contrato original, **las mismas que alteraron el área a arrendar, ampliaron el plazo de ejecución de las remodelaciones a su cargo, redujeron la merced conductiva y el plazo del contrato.**

3. Agregan que si bien dichas adendas no han sido puestas a conocimiento del Concejo Municipal; ello no es atribuible a éstos, puesto que constituye un acto de administración interna de la Municipalidad; por tanto, las adendas con perfectamente válidas por haber sido suscritas por el entonces Gerente de Administración Julio César Haro Orbegozo, que era en ese entonces el Presidente del Comité de Gestión Patrimonial (en adelante el Comité).

4. En ese contexto, se advierte que lo que buena cuenta **solicita** ESPARZA es que el Árbitro Único desconozca lo pactado en el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria suscrito entre las partes con fecha 19 de septiembre del 2007 (puntualmente la merced conductiva mensual pactada y las penalidades en caso de incumplimiento), **y en su lugar**, declare válidas las dos adendas suscritas con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008; respectivamente, las mismas que alteraron el área a arrendar, ampliaron el plazo de ejecución de las remodelaciones a su cargo, redujeron la merced conductiva y el plazo del contrato, **contraviniendo** el procedimiento legal descrito en la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de septiembre del 2007, que regula los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María, ordenanza en mérito de la cual se suscribió el Contrato originario.

**1.2. Aclaremos nuestra posición en relación a las pretensiones planteadas.-**

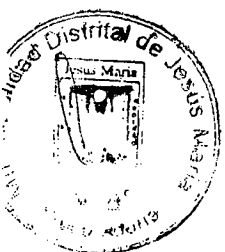


**1.2.1. LA PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN SELECTIVA N° 001-2007-CAP/MDJM PRIMERA CONVOCATORIA ADOLESCEN DE NULIDAD POR HABER SIDO SUSCRITAS POR ORGANO INCOMPETENTE.**

1. Conforme lo expusimos ampliamente en nuestro escrito de contestación de demanda (ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS), mediante Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de septiembre del 2007 se definieron los mecanismos y procedimientos mediante los cuales la MDJM realizará las acciones relativas a los **actos de arrendamiento** de los bienes de propiedad estatal a su cargo, estableciéndose en su artículo 4° que "el defecto o la omisión de alguno de los requisitos establecidos en la presente Ordenanza para la celebración o el otorgamiento de los actos en él descritos, es considerado como un vicio del acto administrativo que da lugar a su **nulidad de pleno derecho**".
2. Asimismo, en el artículo 5° concordado con el artículo 7° de la citada Ordenanza se dispone que "El **Comité de Gestión Patrimonial** es el órgano de la Municipalidad Distrital de Jesús María encargado de coordinar y realizar el planeamiento del registro, administración, **disposición** y control de los bienes de propiedad estatal sobre los que la Municipalidad ejercita algún derecho. La presente Ordenanza faculta al Comité de Gestión Patrimonial a **aprobar** los convenios de afectación en uso, de modificación del estado de posesión, **de los contratos de arrendamiento**, de los bienes de propiedad estatal administrados, en posesión de la Municipalidad Distrital de Jesús María, con cargo a informar dentro de los 15 días siguientes de suscrito el convenio o contrato".
3. A su turno, el artículo 14 del citado cuerpo legal señala que "La Municipalidad puede afectar en uso y/o dar en arrendamiento al título oneroso o gratuito, los predios de su dominio, a favor de personas naturales o jurídicas, **mediante procesos conducidos por el Comité de Gestión Patrimonial**, de acuerdo a las normas establecidas en la presente Ordenanza".

Acorde a ello, el artículo 33° prescribe que "El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad a fin de seleccionar al arrendatario que obtenga la buena pro, es competente entre otros, de realizar todo **acto necesario para el desarrollo del proceso de selección** hasta el consentimiento de la buena pro y la suscripción del contrato respectivo".

4. Para el caso de arrendamiento de los bienes inmuebles que estén bajo la administración de la MDJM, puntualmente el caso de arrendamiento por Adjudicación Selectiva, el artículo 31° de la precitada norma legal prevé que "**El Comité de Gestión Patrimonial** de la entidad **puede dar en arrendamiento** por Adjudicación Selectiva los predios administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea inferior a 40 UIT. **Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad**



*deberán ser puestos en conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración”.*

5. De los dispositivos legales antes glosados, queda claro que el **Comité de Gestión Patrimonial** de la Entidad es el **órgano responsable** de la conducción de los procedimientos para otorgar en arrendamiento, afectación en uso o desafectar los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María, siendo el encargado de coordinar y realizar el planeamiento del registro, administración, disposición y control de dichos bienes; así como aprobar los convenios de afectación en uso, de modificación del estado de posesión y de los contratos de arrendamiento.
6. Ahora bien, teniendo claro ello, cabe realizarnos la siguiente pregunta *¿Era la Gerencia de Administración, a través de su entonces Gerente, Julio César Haro Orbeagozo, el órgano competente para suscribir la primera y segunda addenda al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, de fechas 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008; respectivamente?*
7. La respuesta es NO, por lo siguiente:

- 7.1. El artículo 8 de la Ordenanza N° 237-MDJM dispone que el Comité de Gestión Patrimonial está conformado por tres (3) titulares: Gerente de Administración, el Sub Gerente de Logística, y el Gerente de Asesoría Jurídica.

A su turno, el artículo 9 de la precitada norma dispone que:

***“Mediante Resolución de Alcaldía se designará los integrantes del Comité de Gestión Patrimonial designando al Presidente del mismo, y sus suplentes***  
(...)

***El Comité Especial actúa en forma colegiada y es autónomo en sus decisiones. Todos los miembros del Comité gozan de las mismas facultades, sus integrantes son solidariamente, civil, administrativamente y penalmente, responsables de su actuación”.***

- 7.2. Atendiendo a lo dispuesto en los citados dispositivos, mediante Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha **06 de septiembre del 2007**, el Alcalde de la MDJM resuelve:

**Artículo primero.- DESIGNAR** al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

**Titulares:**

DR. MICOL MARKO CÉSPEDES VENTURA, Gerente de Administración quien lo presidirá.



DR. MAURICIO MORI RENGIFO- Sub Gerente de Logística, que actuará como Secretario Técnico.

DR. CÉSAR IZARNÓTEGUI LOZANO - Gerente de Asesoría Jurídica, miembro.

(....)

**Artículo segundo.**- El Comité de Gestión Patrimonial **cumplirá sus funciones de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM** que regula los procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del estado de posesión de los bienes de Propiedad estatal administrados o en posesión de la Municipalidad de Jesús María (....).

- 7.3. Posteriormente, mediante Resolución de Alcaldía N° 031-2008 de fecha **24 de enero del 2008**, el Alcalde de la MDJM resuelve:

**Artículo primero.- MODIFÍCASE** el artículo primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007, el cual tendrá el siguiente texto:

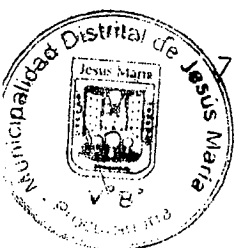
**"Artículo Primero.- DESIGNAR** al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

**Titulares:**

- SR. DARIO MEDINA POEMAPE, Sub Gerente de Logística, quien los presidirá.
- DR. CÉSAR AUGUSTO IZARNÓTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- C.P.C. JULIO CÉSAR HARO ORBEGOZO, Gerente de Administración- miembro".

- 7.4. La **PRIMERA ADENDA** al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 fue suscrita el 25 de febrero del 2008; en ella se modificó las áreas objeto de arrendamiento, el plazo de ejecución de las mejoras referidas a la segunda etapa del Anexo II del contrato original, así como el monto de la renta mensual por el uso del bien, **reduciendo** la misma a S/. 5,500.00 Nuevos soles. Asimismo, la **SEGUNDA ADENDA** al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 fue suscrita el 30 de diciembre del 2008, en ésta se modificó nuevamente el plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa fijada en el Anexo II del contrato original, se prorrogó el plazo de arrendamiento fijado en la cláusula quinta del contrato original a quince años.

- 7.5. A la fecha de suscripción de las dos adendas (25 de febrero y 30 de diciembre del 2008) estaba vigente la Resolución de Alcaldía N° 031-



2008 de fecha **24 de enero del 2008**, mediante la cual, el Alcalde de la MDJM resuelve MODIFICAR el artículo primero de la Resolución de Alcaldía N° 314-2007 de fecha 06 de septiembre del 2007, quedando este redactado de la siguiente manera:

**"Artículo Primero.- DESIGNAR** al Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que estará integrado por los siguientes funcionarios:

**Titulares:**

- SR. DARIO MEDINA POEMAPE, Sub Gerente de Logística, quien los presidirá.
- DR. CÉSAR AUGUSTO IZARNÓTEGUI LOZANO, Gerente de Asesoría Jurídica, que actuará como Secretario Técnico.
- C.P.C. JULIO CÉSAR HARO ORBEGOZO, Gerente de Administración- miembro".

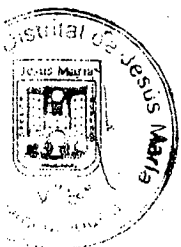
7.6. Conforme se puede apreciar, a la fecha de suscripción de las addendas, existía en la Municipalidad de Jesús María un Comité de Gestión Patrimonial (órgano que actúa en forma colegiada) encargado no sólo de dar en arrendamiento por Adjudicación Selectiva los predios administrados por la Municipalidad, sino también de aprobar la modificación de los mismos, conforme a lo dispuesto en el artículo 7° y 28° de la Ordenanza N° 237-MDJM.

7.7. De ello se tiene que el Gerente de Administración no ostentaba facultades para suscribir **individualmente** la primera y segunda adenda del contrato original celebradas con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008, pues ello correspondía al Comité de Gestión Patrimonial conforme a los dispositivos antes indicados.

Asimismo, tampoco se advierte - como así señalan los demandantes- que el señor Julio César Haro Orbegozo (en ese entonces Gerente de Administración) presidía el Comité de Gestión Patrimonial, pues conforme tal como se evidencia de la Resolución de Alcaldía N° 031-2008 de fecha 24 de enero del 2008, la presidencia recaía en DARIO MEDINA POEMAPE, en ese entonces Gerente de Logística.

8. Al respecto, el artículo 3° numeral 1 de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General prescribe que son requisitos de validez de los actos administrativos:

**"1.- Competencia.-** Ser emitido por órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de autoridad regularmente nominada al momento del citado y en caso de órganos



colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión".

A su turno, el artículo 10º numeral 2 de la precitada Ley dispone que "Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación de acto a que se refiere el artículo 14".

Dicha causal de nulidad también se encuentra recogida en el artículo 56º de la Ley de Contrataciones del Estado conforme lo hemos aludido en nuestra contestación de demanda.

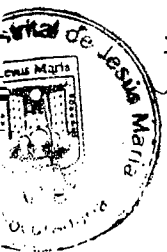
9. Siendo ello así, se advierte que la PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, **ADOLECEN DE NULIDAD, POR HABER SIDO SUSCRITAS POR ORGANO INCOMPETENTE CONFORME LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 10 NUMERAL 2 DE LA LEY 27444, LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, TAMBIÉN RECOGIDO EN EL ARTÍCULO 56 DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO.**

10. Finalmente, urge hacer notar a su despacho que mediante Memorandum N° 1283-2012/MDJM/SG de fecha 06 de agosto del 2012, cuya copias certificadas adjuntamos, el Secretario General de la MDJM nos informa que de la revisión efectuada en el archivo de la Secretaria General no se ha encontrado Resolución de Alcaldía alguna que haya otorgado facultades especiales al ex Gerente de Administración, señor Julio César Haro Orbegozo para suscribir individualmente la primera y segunda adenda al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 0014-2007-CAP/MDJM, del 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008; respectivamente.

Asimismo, nos informa que mediante Resolución de Alcaldía N° 006-2008 de fecha 02 de enero del 2008, el Alcalde delegó en el señor José Manuel Mesía Herrera, entonces Gerente Municipal, la atribución de suscribir todo tipo de contratos y convenios, mas no en el Gerente de Administración.

**1.2.2. LA PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA N° 001-2007-CAP/MDJM PRIMERA CONVOCATORIA ADOLECEN DE NULIDAD POR TRANGREDIR EL PROCEDIMIENTO DESCRITO EN LA ORDENANZA N° 237-MDJM Y LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES.**

Conforme lo ha establecido claramente el artículo II del Título Preliminar de la Ordenanza N° 237-MDJM "El régimen jurídico que regula los procedimientos de





arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de propiedad estatal administrados o en posesión de LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARIA., así como sus privilegios, restricciones, obligaciones, los procedimientos para el ejercicio de los atributos que le confiere el dominio **se rigen por la presente Ordenanza, las leyes de la materia, y las normas complementarias pertinentes**".

2. **Los procesos de arrendamiento, tal como lo dispone el artículo III del Título Preliminar de la Ordenanza N° 237-MDJM**, se rigen por los Principio de moralidad, Libre Competencia, Imparcialidad, Eficiencia, Transparencia, Economía; entre otros. El **Principio de eficiencia** alude a que los procedimientos de arrendamiento que se contraten deben reunir los requisitos de calidad, precio, plazo de ejecución y entrega y deberán efectuarse en las mejores condiciones posibles.

3. El capítulo III de la citada Ordenanza regula los actos de administración y gestión de la propiedad estatal predial municipal, estableciendo en su artículo 23° que la Municipalidad está facultada para arrendar los bienes inmuebles que estén bajo su administración, este en posesión y/o que sean propiedad.

El artículo 26° de la Ordenanza prescribe que **"los contratos de arrendamiento no podrán exceder de diez años, disponiendo que, al vencimiento del plazo las partes puedan renovarlo por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo y previa autorización expresa del Concejo Municipal"**.

4. Asimismo, la mencionada Ordenanza faculta al Comité de Gestión Patrimonial a dar en arrendamiento los bienes inmuebles bajo tres modalidades: a) Arrendamiento Directo, b) Arrendamiento por Adjudicación Selectiva y c) Arrendamiento por concurso.

Según su artículo 31, **"El Comité de Gestión Patrimonial de la Entidad puede dar en arrendamiento por Adjudicación Selectiva los predios Administrados por la Municipalidad, siempre que la renta anual a devengarse sea inferior a 40 UIT**. Los contratos de arrendamiento celebrados por la Municipalidad deberán ser puestos a conocimiento del Concejo en un plazo máximo de 15 días contados a partir de su celebración".

5. Ahora bien, conforme ya lo hemos explicado ampliamente en nuestro escrito de contestación de demanda, la MDJM, a través de los miembros del Comité de Gestión Patrimonial, convocó al Proceso de Selección por Adjudicación Directa Selectiva para el arrendamiento del Estadio Municipal ubicado en Jirón Nazca S/N Jesús María.

Según las Bases Administrativas del Proceso de Selección por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP, el arrendamiento comprendía la **zona del estadio** (17,104.38 m2) y **Depósito Municipal** (1,074.39 m2) y en contraprestación el



contratista abonaría la **renta mensual** ascendente a la suma de S/. 6,700.00 Nuevos soles, mas el 10% del valor de las entradas vendidas por el uso del referido bien; debiendo efectuar una inversión por la **remodelación del Estadio.**

**OBJETO:** El presente proceso tiene por objeto determinar la mejor propuesta técnica y económica para seleccionar a la Persona natural y/o jurídica que arrienda e invierta en la reparación, modernización del Estadio Municipal Inmueble ubicado en Jirón Nazca S/N, Distrito de Jesús María.

**VALOR REFERENCIAL:** El valor referencial para efectos del alquiler anual es de S/. 80,400.00, siendo equivalencia mensual por la suma de S/. 6,700.00, el cual sea determinado en base a la tasación comercial realizada por el Perito Ing. José M. Portocarrero Laos con Registro CIP N° 37572, adscrito a CONATA.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble sito en Jirón Nazca S/N Distrito de Jesús María el que a la fecha consta de oficinas administrativas, una cancha de fútbol, baños, camerinos, lozas de bulbito, una posta atlética (de asfalto en malas condiciones), y el que a la fecha requiere ser reparado y modernizado, el cual comprende las siguientes áreas: zona del estadio con 17,104.38 m<sup>2</sup>, zona de depósito municipal de 10,074.39 m<sup>2</sup>.

**CONFORMIDAD:** La conformidad será efectuada por el Comité de Gestión Patrimonial de la MDJM.

**FORMA DE PAGO:** El monto del arrendamiento del contrato será aquel consignado en la propuesta. El pago se efectuará en moneda nacional, el cual se efectuará dentro de los 5 días naturales siguientes a que culmine el mes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27° de la Ordenanza N° 237-2007-MDJM deberá incluirse una cláusula de reajuste automático anual de la renta en función al reajuste inflacionario promediado con el valor comercial de alquiler actualizado.

6. Al respecto, tal como Usted lo apreciará del Expediente de Contratación remitido a su despacho, el Comité de Gestión Patrimonial otorgó la Buena Pro a la Empresa Inversiones Esparza Triveño SAC por su propuesta Técnica y Económica, **quienes ofrecieron abonar** por un área de 17,104.38 m<sup>2</sup> que comprende la zona del Estadio y de 1,074.39 m<sup>2</sup> que comprende la zona de depósito municipal, la suma de S/. 6,700.00, además del 10% de los ingresos provenientes de los alquileres del campo de grass artificial, debiendo efectuar



una inversión por la remodelación del Estadio ascendente a la suma de \$214,617.69, que incluye el sistema de iluminación, instalación de grass artificial, sistemas de baños, vestuarios, cafeterías, reparación de pista atlética, entre otros; cumplimiento que sería supervisado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con las garantías (carta fianza) y penalidades consideradas en la Ordenanza N° 237-MDJM.

7. En virtud a ello, y siguiendo el procedimiento descrito en la Ordenanza N° 237-MDJM, con fecha 19 de septiembre del 2007, la MDJM suscribió con la ESPARZA el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, mediante el cual otorgamos en arrendamiento el inmueble ubicado en Jirón Nazca S/N (esquina con Avenida Central), Distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal, con las características señaladas en las Bases Administrativas; así como en la Propuesta Técnica y Económica ofrecida por ESPARZA.

Asimismo, se estableció en el mencionado contrato un **plazo de vigencia de diez (10) años**, a computarse desde el día siguiente de su suscripción, con las garantías (Carta Fianza) y penalidades respectivas.

8. Sin embargo, transgrediendo toda normatividad que regula el procedimiento para otorgar en arrendamiento bienes administrados, en posesión o propiedad de la MDJM dispuesto en la Ordenanza N° 237-MDJM, con fecha 25 de febrero del 2008, el entonces Gerente de Administración de la MDJM suscribe ilegalmente con ESPARZA la primera adenda al contrato original, **alterando (reduciendo) el área total arrendada en 10,297.35 m<sup>2</sup>**, señalándose que las áreas a arrendar corresponden a las sombreadas en el Plano U1 que como Anexo 1 forma parte de la adenda, siendo las siguientes: Área 1: Zona de Cafetería: 161.45 m<sup>2</sup>; Área 2: Servicios Higiénicos y Camerinos de Caballeros: 116.85 m<sup>2</sup>; Área 3: Caseta de Seguridad, Servicios Higiénicos y Camerinos de Damas y Almacén: 63.60 m<sup>2</sup>; Área 4: Oficinas Administrativas: 48.40 m<sup>2</sup>; Área 5: Cancha de Fútbol de grass artificial (incluidas las dos media lunas de grass natural), dividida en cuatro canchas de fútbol 7 (campos deportivos a,b,c y d): 9,907.05 m<sup>2</sup>.

Asimismo, se **modificó el plazo de ejecución** de la segunda y tercera etapa fijada en el Anexo II del contrato original (plazo de ejecución de remodelaciones en el Estadio), así como **el monto de la contraprestación por el uso del bien, reduciéndolo a S/. 5,500.00 Nuevos soles, incluidos los impuestos, como único pago**, cediendo la empresa a favor de la Municipalidad, y en el horario que se indica, el uso de dos canchas de fútbol.

9. Posteriormente, con fecha 30 de diciembre del 2008, el entonces Gerente de Administración suscribe ilegalmente con Inversiones Esparza Triveño SAC la segunda adenda al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007, en mérito del cual se modificó por segunda vez el contrato original, alterando nuevamente el



plazo de ejecución de la segunda y tercera etapa fijada en el anexo II del contrato original, ampliándose a mayores horarios la cesión en uso de canchas a favor de la Municipalidad.

Además, se acordó **prorrogar el plazo de arrendamiento fijado en la cláusula quinta del contrato original a 15 años**, el cual se computaría a partir del día siguiente de la firma del contrato original.

10. Al respecto, el artículo 33º inciso g) de la Ordenanza N° 237-MDJM señala expresamente lo siguiente "El Comité de Gestión Patrimonial de la entidad a fin de seleccionar al arrendatario que obtenga la buena pro, es competente entre otras, para: (...) **g. Consultar o proponer las modificaciones de las características técnicas y el valor referencial**".

Dichas modificaciones evidentemente debe respetar los principios que rigen los procesos de arrendamiento, cautelando el interés general.

11. De la revisión de las adendas al Contrato de Arrendamiento suscrito con ESPARZA, se advierte que, por medio de estas, se modificó el monto de la renta mensual, sin mediar sustento técnico legal que respalde la opinión favorable para adoptar dicha decisión, transgrediendo con ello las bases administrativas del Proceso de Arrendamiento del Estadio Municipal; así como la propuesta económica de ESPARZA.

Asimismo, se ha evidenciado que mediante las citadas adendas, se ha modificado el cronograma de inversión del Contrato de Arrendamiento originario, respecto al plazo de ejecución de las obras a realizarse; asimismo, se extendió ilegalmente el plazo del contrato de arrendamiento.

12. Al respecto, se debe señalar que el artículo 26º de la Ordenanza N° 237-MDJM, establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad estatal administrados por el municipio serán de duración determinada, y su duración estará determinada por la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la inversión que realice en el inmueble el arrendatario, **en cualquier caso su plazo no podrá exceder los 10 años**. Al vencimiento del plazo, las partes podrán renovar por un plazo no mayor al máximo señalado en este artículo. Para la renovación, se requiere de autorización expresa del Concejo Municipal.

13. Asimismo, el numeral 3 del Artículo III de la Ordenanza N° 237-MDJM, regula el Principio de Imparcialidad, según el cual "Los Acuerdos y Resoluciones de los funcionarios y dependencias responsables de los procedimientos de arrendamiento de la Municipalidad, se adoptarán en estricta aplicación de la presente Norma; así como en atención a criterios técnicos que permitan objetividad en el tratamiento a los postores en los procedimientos de arrendamiento".



14. En ese sentido, las adendas suscritas con la empresa Inversiones ESPARZA SAC al modificar elementos sustanciales del contrato sin contar con el debido sustento técnico legal que respalden las decisiones adoptadas, ocasionó que se modifiquen cláusulas referidas al área objeto de arrendamiento, la merced conductiva, el plazo de ejecución de las remodelaciones del Estado a cargo de ESPARZA, y lo que es peor aún, se amplía el plazo del contrato a 15 años en clara contravención de lo dispuesto en el artículo 26º de la Ordenanza N° 237-MDJM que prescribe: **"los contratos de arrendamiento no podrán exceder de diez años, disponiendo que, al vencimiento del plazo las partes puedan renovarlo por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo y previa autorización expresa del Concejo Municipal"**.

15. De ello se tiene que las addendas transgredieron flagrantemente lo dispuesto en las Bases Administrativas del Proceso de Selección, no habiéndose respetado el marco legal previamente establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM; por lo que **SOLICITAMOS SE DECLARE LA NULIDAD DE LAS DOS ADENDAS DEL CONTRATO PRIMIGENIO, POR ALTERAR NOTABLAMENTE LAS BASES DEL PROCESO DE SELECCIÓN EN LA MODALIDAD DE ADJUDICACIÓN DIRECTA SELECTIVA, ASÍ COMO EL PROCEDIMIENTO DESCRITO EN LA ORDENANZA N° 237-MDM; ADEMÁS DE HABER SIDO SUSCRITAS POR FUNCIONARIO INCOMPETENTE.**

**1.2.3 LA PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA NUNCA FUERON PUESTAS A CONOCIMIENTO DEL CONCEJO MUNICIPAL TRANSGREDIENDO LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10 NUMERAL H) DE LA ORDENANZA N° 237-MDJM.**

1. En efecto, las respectivas adendas nunca fueron ratificadas con el Acuerdo de Concejo respectivo, como sí lo fue el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM suscrito con fecha 19 de septiembre del 2007, mediante Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM de fecha 16 de octubre del 2007.
2. En relación a ello, es pertinente indicar que los documentos que representan compromisos de la Municipalidad ante terceros, deben contar con la autorización y aprobación, como una forma de asegurar que solo se efectúen operaciones y actos administrativos enmarcados con los lineamientos institucionales, evaluándose la necesidad que estos actos sean ratificados por los niveles pertinentes.

Sobre este aspecto, el artículo 10º de la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de septiembre del 2007, establece como atribución del Presidente del Comité de Gestión Patrimonial lo siguiente:

**Artículo 10.- Atribuciones y obligaciones del Presidente de Comité de Gestión Patrimonial**



La presente Ordenanza faculta al Presidente del Comité de Gestión Patrimonial las siguientes atribuciones y funciones:

(...)

h) Conducir los procesos para la suscripción de los convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, **informando al Concejo**, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Asimismo, se debe tener presente la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en el siguiente articulado:

**"Artículo 41.- ACUERDOS**

Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional".

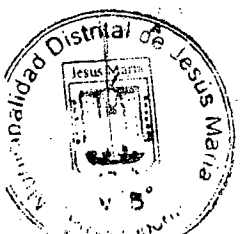
**"Artículo 59.- Disposición de Bienes Municipales**

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.

Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.

Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República e en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad".

3. Conforme a lo dispositivos antes glosados constituía un requisito de validez de la adendas, que estas sean puestas a conocimiento con el debido sustento técnico y legal, al Concejo Municipal; situación que nunca se realizó transgrediendo lo dispuesto en el artículo 10º inciso h) de la Ordenanza N° 237-MDJM y la Ley Orgánica de Municipalidades, por lo que deben ser sancionadas con nulidad.
4. Estando a lo precedente, queda claro entonces que INVERSIONES ESPARZA no puede pretender hacer prevalecer las modificaciones introducidas mediante las adendas, al arrendamiento originario, pues las mismas adolecen de nulidad al haber sido suscritas por órgano incompetente, por no respetar, o lo que es lo mismo, por transgredir el procedimiento descrito en la Ordenanza N° 237-MDJM, y finalmente por no haber sido puestas a conocimiento de Concejo Municipal con el debido sustento técnico; vicios que merecen ser sancionados con nulidad conforme a las causales descritas en el artículo 10º inciso 1 y 2 de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, casuales que también han sido recogidas en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.



440

**1.2.4. LA MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA HA ENVIADO MISIVAS A INVERSIONES ESPARZA HACIÉNDOLES CONOCER LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ADJUDICACIÓN SELECTIVA N° 001-2007 SUSCRITO ENTRE LAS PARTES CON FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DEL 2007.**

1. Con fecha 02 de marzo del 2011, a Municipalidad de Jesús MARÍA, envía por conducta notarial, a INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC, la CARTA N° 051-2011-MDJM-GA en la cual se les comunica lo siguiente:  
  
"las adendas suscritas con la Municipalidad de Jesús María, no han sido ratificadas por el Concejo Municipal situación que genera la invalidez de las mismas, en razón a que no se han perfeccionado de conformidad a ley, por lo que a la fecha se mantiene vigente el contrato principal suscrito entre las partes con fecha 19 de septiembre del 2007".
2. Asimismo, con fecha 03 de marzo del 2011, la Municipalidad de Jesús María remite a INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC la segunda Carta Notarial, Carta N° 056-2011-MDJM-GA en la cual se adjunta la liquidación de la deuda por incumplimiento del pago de la merced conductiva del inmueble denominado Estadio Municipal ascendente a la suma de S/. 183, 322.50.
3. Del mismo modo, mediante REQUERIMIENTO DE PAGO N° 048-2011-MDJM-GR-SGRyEC de fecha 22 de julio del 2011, la Municipalidad Distrital de Jesús María, emplaza a INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC ha cancelar la suma de S/. 217,849.53 por concepto de renta mensual de S/. 6,700.00 nuevos soles y la penalidad aplicable por la demora en el pago (esto de conformidad con el Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 sin considerar las adendas), se les requiere además a que cumplan con la cancelación del 10% del valor de las entradas vendidas deducidos los impuestos de ley, a los usuarios de las instalaciones del Estadio Municipal, desde noviembre del 2007 a junio del 2011.
4. Estando a lo precedente, se advierte que la Municipalidad de Jesús María ha observado, en todo momento, una conducta coherente con hacer prevalecer la vigencia del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, pues dicho acto administrativo sí respeta el procedimiento legal establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM para dar en arrendamiento el Estadio Municipal, lo que no sucedió con las adendas suscritas con posterioridad.

**1.2.5. EN SÍNTESIS:**

La PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 suscritas con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008 adolecen de nulidad por haber sido suscritas por funcionario incompetente de conformidad con lo dispuesto en el



artículo 10º numeral 2 de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

La PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 suscritas con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008 adolecen de nulidad por transgredir el procedimiento descrito en la Ordenanza N° 237-MDJM y lo previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades.

La PRIMERA Y SEGUNDA ADENDA al Contrato de Arrendamiento N° 001-2007 suscritas con fecha 25 de febrero y 30 de diciembre adolecen de nulidad porque nunca fueron puestas a conocimiento del Concejo Municipal, trasgrediendo lo dispuesto en el artículo 10 numeral h) de la Ordenanza N° 237-MDJM.

La MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA ha mostrado una conducta coherente con hacer prevalecer la vigencia del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, pues dicho acto administrativo sí respeto el procedimiento legal establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM para dar en arrendamiento el Estadio Municipal, lo que no sucedió con las adendas suscritas con posterioridad.

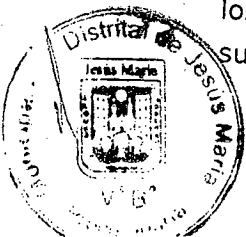
Las causales de nulidad de las adendas son invocadas por mi representada como argumento de defensa, y como sustento de nuestra reconvencción planteada.

## II. REMISIÓN DE DOCUMENTACIÓN SOLICITADA:

Dando cumplimiento a lo requerido mediante resolución 05 de fecha 26 de julio del 2012, cumplimos con remitir lo siguiente:

2.1. Con relación a lo requerido en el punto a. anexamos **copia certificada** del Memorándum N° 1283-2012/MDJM/SG emitido por el Secretario General, donde nos informa que de la revisión del archivo de la Secretaria General no se ha encontrado Resolución de Alcaldía alguna que haya otorgado facultades especiales al ex Gerente de Administración, señor Julio César Haro Orbegozo para suscribir individualmente la primera y segunda adenda al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 0014-2007-CAP/MDJM, del 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008, respectivamente.

2.2. Respecto a lo solicitado en el punto b. presentamos **copia certificada** del Memorándum N° 1283-2012/MDJM/SG emitido por el Secretario General, donde se anexan copias certificadas de los Acuerdos de Concejo, mediante los cuales se **ratifican** Contratos de Arrendamiento de bienes municipales suscritos por la MDJM y terceros.





- 2.3. Con relación a lo requerido en el punto c. cumplimos con presentar copia certificada del Informe N° 003-2010-2-2180 emitido por el Órgano de Control Institucional de la MDJM (periodo 2007-2009).
- 2.4. Respecto a lo solicitado en el punto e., precisamos que dicho requerimiento **no guarda relación** con la materia controvertida<sup>1</sup>; sin embargo, remitimos a su despacho copia certificada del Informe N° 277-2012-MDJM/SGRYEC de fecha 08 de agosto del 2012 emitido por la Sub Gerencia de Recaudación y Ejecutoria Coactiva, donde se anexa una Liquidación de deuda actualizada al 03/08/2012 del administrado INVERSIONES ESPARZA SAC, por concepto de merced conductiva pactada en el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MJM, incluyendo la penalidad pactada en la cláusula décimo cuarta, ascendente a S/. 482,630.99 (Cuatrocientos ochenta y dos mil seiscientos treinta y 99/100 nuevos soles).
- 2.5. Finalmente, a lo requerido en el punto f; no obstante que lo solicitado en dicho punto no guarda relación con la materia controvertida, remitimos a su despacho copia certificada del Informe N° 847-2012-MDJM-GA/SGL de fecha 07 de agosto del 2012 emitido por la Sub Gerencia de Logística, donde se aclara cómo se calcula la penalidad establecida en la cláusula décimo cuarta del Contrato de Arrendamiento.

**POR TANTO:**

Señor Árbitro, **SOLICITAMOS** tenga por aclarada nuestra posición y por presentado los documentos requeridos por su despacho, debiendo oportunamente declarar **INFUNDADA** la demanda arbitral en todos sus extremos, y **FUNDADA** la reconvencción planteada por mi representada.

**OTROSÍDIGO:** Presentamos en calidad de anexos los siguientes documentos:

- 1. Copia certificada del Memorándum N° 1283-2012/MDJM/SG de fecha 07 de agosto del 2012 emitido por el Secretario General.
- 2. Copias certificadas de los Acuerdos de Concejos N° 064-2007/MDJM, N° 065-2007/MDJM, N° 042-2008-MDJM.
- 3. Copia certificada de la Resolución de Alcaldía N° 006-2008 de fecha 2 de enero del 2008.
- 4. Copia certificada del memorándum N° 578-2012-MDJM/GA de fecha 06 de agosto del 2012, que contiene el Informe N° 003-2010-2-2180 emitido por el Órgano de Control Institucional de la MDJM (periodo 2007-2009).
- 5. Copia certificada del memorándum N° 377-2012-MDJM-GR de fecha 08 de agosto del 2012 que contiene el Informe N° 277-2012-MDJM/SGRYEC de fecha

Inversiones ESPARZA TRIVEÑO ni la MDJM se encuentran solicitando la resolución de contrato por incumplimiento, pues ello es una facultad que, conforme a la Ordenanza N° 237-MDJM, la MDJM puede hacerla valer de pleno derecho y por conducto notarial conforme lo dispone el artículo 71.



08 de agosto del 2012 emitido por la Sub Gerencia de Recaudación y Ejecutoria Coactiva.

6. Copia certificada del Informe N° 847-2012-MDJM-GA/SGL de fecha 07 de agosto del 2012 emitido por la Sub Gerencia de Logística.

Jesús María, 14 de agosto del 2012.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

**CARLOS GERMAN CAÑARI ARCE**  
Procurador Público Municipal  
Reg. CAL. N° 14621

## Caso Arbitral N° 2269-2012

### Resolución N° 5

Lima, 26 de julio de 2012

Teniendo en cuenta el estado del presente proceso arbitral y los escritos presentados por la Municipalidad Distrital de Jesús María (en adelante, la "Municipalidad") el 18 de julio de 2012 y el 19 de julio de 2012; corresponde al Árbitro Único emitir la presente resolución en base a las siguientes **consideraciones**:

1. Mediante Resolución N° 3 del 14 de junio de 2012, se otorgó a Inversiones Esparza Triveño S.A.C. (en adelante, "Inversiones Esparza") un plazo de diez (10) días hábiles a efectos de que se pronuncie respecto a la reconvenición formulada por la Municipalidad en su escrito de contestación.
2. Dentro del plazo establecido, el 3 de julio de 2012 Inversiones Esparza Triveño cumplió con pronunciarse respecto a la reconvenición formulada por la Municipalidad. Para tal efecto, adjunto a su escrito copia del Oficio N° 522-2011-MDJM/GAJRC, en calidad de nuevo medio probatorio.
3. Mediante Resolución N° 4 del 5 de julio de 2012, notificada a la Municipalidad el 09 de julio de 2012, y a Inversiones Esparza el 06 de julio de 2012, el Árbitro Único resolvió:
  - a. Otorgar a la Municipalidad un plazo de cinco (5) días hábiles para que se pronuncie respecto al nuevo medio probatorio ofrecido por Inversiones Esparza Triveño.
  - b. Citar a audiencia de determinación de las cuestiones materia de su pronunciamiento para el 18 de julio de 2012.
4. Recién el día 18 de julio de 2012, la Municipalidad absolvió el traslado presentando el escrito respectivo, escrito que resulta extemporáneo. En efecto, debe tenerse en cuenta que a la Municipalidad se le otorgó un plazo de 5 días hábiles, el cual comenzó a computarse a partir del día siguiente de la fecha en que fue notificada con la Resolución N° 4 - el día 10 de julio de 2012 -, venciendo el plazo entonces el día 16 de julio de 2012. En ese sentido, el escrito presentado por la Municipalidad a que se refiere el párrafo precedente fue presentado de forma extemporánea.

No obstante ello, en aplicación del artículo 36 inciso 4 del Reglamento de Arbitraje del Centro, el Árbitro Único tendrá por prorrogado en dos (2) días hábiles adicionales el plazo original de cinco (5) días hábiles otorgados a la Municipalidad mediante Resolución N° 4. De ese modo, el escrito presentado por la Municipalidad el 18 de julio de 2012 deberá entenderse presentado dentro del plazo otorgado. Se deja constancia que en aplicación del principio de igualdad, a Inversiones Esparza se le dará un tratamiento igualitario al que se le ha otorgado a la Municipalidad mediante la presente resolución, en caso se presente similar situación.

En consecuencia, corresponde admitir el escrito presentado por la Municipalidad el día 18 de julio de 2012.

Contamos con el ISO-9001



Av. Alberto Alexander N° 2694  
(ex. Av. Nicaragua)  
Lince  
Tcl.: (511) 463 3434  
219 1547  
219 1546  
Fax: (511) 219-1552  
Mail: arbitrajecl@camaralima.org.pe  
Web: www.camaralima.org.pe

5. Adicionalmente, el día 19 de julio de 2012 la Municipalidad solicitó se le concediera la posibilidad de formular un informe oral, a fin de presentar sus alegaciones y conclusiones finales.

Al respecto, debe tomarse en cuenta que la etapa de instrucción del presente proceso arbitral aún no ha concluido. Ello, en tanto de conformidad con lo señalado en el considerando sexto de la presente resolución, el Árbitro Único considera apropiado que, previamente, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza respondan a las preguntas que en dicho considerando se precisan.

En tal sentido, el Árbitro Único considera que aún no corresponde citar a la Municipalidad y a Inversiones Esparza para realizar sus correspondientes informes orales. No obstante ello, se deja constancia que ambas partes tendrán la oportunidad de formular sus alegatos finales en la oportunidad en que ello corresponda.

6. En la audiencia de determinación de las cuestiones materia de pronunciamiento del 18 de julio de 2012, se establecieron los puntos controvertidos del presente proceso arbitral y se admitieron los medios probatorios ofrecidos tanto por Inversiones Esparza como por la Municipalidad.

Ahora bien, habiendo revisado los documentos que obran en el expediente, el Árbitro Único considera que requiere que Inversiones Esparza y la Municipalidad le aclaren su posición, con el propósito de formarse convicción respecto de los hechos y pronunciarse adecuadamente y de forma motivada respecto de los puntos controvertidos fijados.

En ese sentido, en ejercicio de la facultad conferida mediante el artículo 43.3 del Reglamento de Arbitraje del Centro, el Árbitro Único requiere a Inversiones Esparza y a la Municipalidad, para que en relación con los puntos controvertidos fijados en la audiencia de determinación de las cuestiones materia de pronunciamiento del 18 de julio de 2012, presenten la documentación que fuere relevante para aclarar lo siguiente:

- a. En relación al punto controvertido N° 1, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán presentar el acto administrativo o la norma legal en la que consten las facultades otorgadas al señor Julio César Haro Orbegoso para suscribir la primera y la segunda adenda (en adelante, las "Adendas") al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 0014-2007-CAP/MDJM (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento"), del 25 de febrero de 2008 y 30 de diciembre de 2008, respectivamente.
- b. En relación al punto controvertido N° 2, la Municipalidad deberá informar al Árbitro Único si existen o no otros contratos de arrendamiento por adjudicación selectiva, suscritos al amparo de la Ordenanza N° 237-MDJM, modificada mediante Ordenanza N° 243-MDJM, que hayan sido ratificados por Acuerdo de Consejo de la referida Municipalidad. De ser el caso que existan, se requiere que se presente copia de alguno de dichos contratos.
- c. En relación al punto controvertido N° 3, la Municipalidad deberá presentar copia del informe N° 003-2010-2-2180 emitido por el Órgano de Control Institucional

de la Municipalidad, al que se refiere el apartado II.4.xii de su escrito de contestación de la demanda y reconvenición.

- d. En relación al punto controvertido N° 4 y 5, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán precisar si existe algún acuerdo de consejo o acuerdo de otro órgano municipal que se haya pronunciado respecto a la validez o eficacia de las Adendas. De ser el caso que dichos pronunciamientos existan, se requiere que se presente copia de los documentos en los cuales ellos constan.
- e. En relación al punto controvertido N° 6, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán aclarar si esta última mantiene una deuda pendiente frente a la Municipalidad, por la renta derivada del Contrato de Arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2007.
- f. En relación al punto controvertido N° 7, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán aclarar cómo se calcula la penalidad establecida en la cláusula décimo cuarta del Contrato de Arrendamiento. Para tal efecto, deberán precisar cómo se completan las variables contenidas en la fórmula pactada en la cláusula décimo cuarta, que sirve para calcular y cuantificar la referida penalidad, debiendo además proponer ejemplos de la aplicación de dicha fórmula para una mejor comprensión de su estructura y aplicación.

Finalmente, en aplicación del artículo 36 inciso 1 del Reglamento de Arbitraje del Centro, se estima pertinente conceder un plazo de 10 días hábiles a las partes para que absuelvan las preguntas que anteceden y presenten la documentación relevante.

#### POR LO TANTO, SE RESUELVE:

**PRIMERO: ADMITIR** el escrito presentado por la Municipalidad el 18 de julio de 2012 y ponerlo en conocimiento de Inversiones Esparza.

**SEGUNDO: TENER PRESENTE** la solicitud para la fijación de una audiencia de alegaciones orales finales presentada por la Municipalidad, precisándose que dicha audiencia será convocada en su oportunidad.

**TERCERO: REQUERIR** a la Municipalidad y a Inversiones Esparza para que dentro del plazo de 10 días hábiles presenten la documentación que fuere relevante para aclarar lo siguiente:

- a. En relación al punto controvertido N° 1, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán presentar el acto administrativo o la norma legal en la que consten las facultades otorgadas al señor Julio César Haro Orbegoso para suscribir la primera y la segunda adenda (en adelante, las "Adendas") al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 0014-2007-CAP/MDJM (en adelante, el "Contrato de Arrendamiento"), del 25 de febrero de 2008 y 30 de diciembre de 2008, respectivamente.

- b. En relación al punto controvertido N° 2, la Municipalidad deberá informar al Árbitro Único si existen o no otros contratos de arrendamiento por adjudicación selectiva, suscritos al amparo de la Ordenanza N° 237-MDJM, modificada mediante Ordenanza N° 243-MDJM, que hayan sido ratificados por Acuerdo de Consejo de la referida Municipalidad. De ser el caso que existan, se requiere que se presente copia de alguno de dichos contratos.
- c. En relación al punto controvertido N° 3, la Municipalidad deberá presentar copia del informe N° 003-2010-2-2180 emitido por el Órgano de Control Institucional de la Municipalidad, al que se refiere el apartado II.4.xii de su escrito de contestación de la demanda y reconvenición.
- d. En relación al punto controvertido N° 4 y 5, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán precisar si existe algún acuerdo de consejo o acuerdo de otro órgano municipal que se haya pronunciado respecto a la validez o eficacia de las Adendas. De ser el caso que dichos pronunciamientos existan, se requiere que se presente copia de los documentos en los cuales ellos constan.
- e. En relación al punto controvertido N° 6, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán aclarar si esta última mantiene una deuda pendiente frente a la Municipalidad, por la renta derivada del Contrato de Arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2007.
- f. En relación al punto controvertido N° 7, tanto la Municipalidad como Inversiones Esparza deberán aclarar cómo se calcula la penalidad establecida en la cláusula décimo cuarta del Contrato de Arrendamiento. Para tal efecto, deberán precisar cómo se completan las variables contenidas en la fórmula pactada en la cláusula décimo cuarta, que sirve para calcular y cuantificar la referida penalidad, debiendo además proponer ejemplos de la aplicación de dicha fórmula para una mejor comprensión de su estructura y aplicación.

  
**Domingo Rivarola Reisz**  
Árbitro Único

  
**Sara Kalinicos García**  
Secretaría Arbitral

**Municipalidad Distrital de Jesús María**  
**Órgano de Control Institucional**



**Acción de Control**

**Nº 2-2180-2010-002**

**INFORME Nº 003-2010-2-2180**

**“EXAMEN ESPECIAL ARRENDAMIENTO DEL  
PARQUE PRÓCERES Y PRECURSORES DE LA  
INDEPENDENCIA Y EL CAMPO DE MARTE”**

**PERÍODO 2007 - 2009**

**EXAMEN ESPECIAL ARRENDAMIENTO DEL PARQUE PRÓCERES Y  
PRECURSORES DE LA INDEPENDENCIA Y EL CAMPO DE MARTE****PERÍODO ENERO 2007 - DICIEMBRE 2009****ÍNDICE**

	Pág. N°
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
1. Origen del Examen	1
2. Naturaleza y Objetivos del Examen	1
3. Alcance del Examen	1
4. Antecedentes y Base Legal de la Entidad	2
5. Comunicación de Hallazgos	3
6. Memorando de Control Interno	3
7. Aspectos de Importancia	3
<b>II. OBSERVACIONES</b>	<b>19</b>
<b>III. CONCLUSIONES</b>	<b>20</b>
<b>IV. RECOMENDACIONES</b>	<b>21</b>
<b>V. ANEXOS</b>	



los cuales no ofrecían el mismo respaldo que generaría la emisión de Cartas Fianzas vigentes a favor de la Municipalidad.

Sobre el particular, mediante Memorándum N° 199-2010/MDJM/A del 13.Ago.2010, el Señor Alcalde dispuso que las dependencias orgánicas de la Municipalidad cumplan con las recomendaciones formuladas por el Órgano de Control Institucional.

En ese sentido, se debe resaltar que la Administración de la Municipalidad, en cumplimiento a sus atribuciones, ha logrado que las empresas arrendatarias presenten las Cartas Fianzas N° 0011-0197-9800010403-18 por S/. 6,600.00 del Banco Continental por orden y cuenta de la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC a favor de la Municipalidad Distrital de Jesús María, cuya vigencia se extiende hasta el 08.Set.2011; y Carta Fianza N° 0011-0197-9800010411-11 por S/. 6,000.00 del Banco Continental, emitida por orden y cuenta de la empresa Sport Investments SAC, la misma que tiene plazo de vencimiento 08.Set.2011, tal como se ha informado a través del Memorándum N° 559-2010/MDJM/GM del 15.Set.2010, emitido por la Gerencia Municipal.

**7.2 Se emitieron Informes de Supervisión sobre atrasos en el cumplimiento de la ejecución del cronograma de las inversiones, sin embargo, de la información proporcionada, no se aprecia que la administración de la Municipalidad haya aplicado las penalidades correspondientes a las empresas Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC, toda vez que en algunos casos existen atrasos de hasta 665 y 290 días, respectivamente.**

Asimismo, el procedimiento de aplicación de penalidades descrito en los respectivos contratos, carece de precisiones que permitan determinar adecuadamente los importes de las penalidades.

De la revisión al Informe N° 327-2010-GA-SGF del 10.Jun.2010, emitido por la Sub Gerencia de Finanzas, se aprecia que la Municipalidad ha aplicado una Multa Administrativa ascendente a S/. 200.00 a la empresa arrendataria Sport Investments SAC, por operar establecimientos excediendo el horario autorizado, según Código de Multa N° 2010-0009711-1617 y Recibos N°s.1666105 y 1666106; asimismo, la Sub Gerencia de Finanzas, señala que no obra ninguna otra sanción o penalidad.

Asimismo, se debe indicar que de la revisión a los contratos y addendas suscritas con las empresas arrendatarias Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC y la ONG Desarrollo Ventanas del Perú; así como, a los informes de supervisión, proporcionados a través del Memorando N° 380-2010/MDJM/GM del 23.Jun.2010 de la Gerencia Municipal e Informe N° 432-2010/MDJM/GDH/SPECTDJ del 24.Ago.2010, de la Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte, Turismo y Juventud, se ha evidenciado atrasos en la ejecución del cronograma de inversiones, tal como se aprecia a continuación:

a) Empresa **Inversiones Esparza Triveño SAC** (Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM - Arrendamiento del Estadio Municipal)

En el caso de esta Empresa, los diversos Informes de Supervisión, reportan el incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas en los Anexos que forman parte integrante del respectivo Contrato de Arrendamiento de hasta 665 días de atraso, tal como se muestra en el siguiente cuadro:



Cuadro N° 2

## Incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas

Según Contrato		Según Addenda		Informes de Supervisión de la Municipalidad		Días de atraso	Acciones adoptadas por la Administrac.
Concepto	Plazo para implementar	Concepto	Nuevo plazo para implementar	Informe N°	Fecha		
Instalación de Iluminación	19.Ene.08			Informe N° 192-2008-MDJM/GDES/SG ECDJ	05.Jun.08	135 días	
Mejora de la Pista Atlética de Asfalto	19.Ene.08			Informe N° 449-MJM-GDH-SGEC DJ	25.Oct.09	635 días	
Implementación de cerco que divida la zona A de zonas B, C, D y E	19.Jul.08	Será de 12 meses de la firma del contrato original	19.Nov.08	Informe N° 498-MDJM-GDH-SGEC DJ	25.Nov.09	365 días	
Construcción de Cafetería, área de atención y oficina	19.Nov.08	Será de 19 meses de suscrito el contrato original	19.Jun.09	Informe N° 498-MDJM-GDH-SGEC DJ	25.Nov.09	155 días	
Instalación de cancha sintética de fútbol 11 dividida en 4, fútbol de 7	19.Ene.08			Informe N° 498-MDJM-GDH-SGEC DJ	25.Nov.09	665 días	

Fuente: Comisión de Auditoría

Al respecto, se debe indicar que de la documentación obtenida, no se evidencia que la administración haya efectuado acciones orientadas a la aplicación de penalidades por incumplimiento en la ejecución de las inversiones por parte de la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC.

Al respecto, la cláusula Décima Cuarta del respectivo Contrato, precisa lo siguiente:

**"Décimo Cuarto:** En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales en la prestación del servicio, LA ARRENDATARIA se hará acreedora a una penalidad por cada día calendario de retraso injustificado, en el cumplimiento de las obligaciones pactadas. En caso de retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la MUNICIPALIDAD le aplicará a LA ARRENDATARIA una penalidad por cada día de atraso, por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la tasación para efectos del alquiler mensual realizada el Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad Distrital de Jesús María, mencionada en la cláusula primera. Esta penalidad será incrementada a los pagos del arrendamiento.

En todos los casos, la penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$Penalidad\ diaria = 0.10 \times Monto / F \times Plazo\ en\ días$

Donde F tendrá los siguientes valores:

Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días:  $F = 0.40$

Tanto el monto como el plazo se refieren al contrato. Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, la Municipalidad podrá resolver el contrato por incumplimiento, ejecutando la Garantía que podrá ser una carta fianza o póliza de caución (...)"

Al respecto, tal como se precisa en la cláusula contractual, el factor de cálculo, denominado "F", precisa que para plazos menores o iguales a sesenta (60) días, "F" será igual a 0.40; sin embargo, según se aprecia en el Cuadro N° 2, existen incumplimientos que exceden el límite de 60 días, llegando incluso a los 665 días de atraso, de cuyo exceso el contrato no precisa cual sería el factor "F" a aplicar.



Se debe indicar, que de la inspección realizada a las instalaciones del Arrendamiento del Estadio Municipal), se ha determinado que al cierre del presente Informe, la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC, aún no ha cumplido con la construcción de la cafetería. →

Sin embargo de la visita de inspección efectuada a las instalaciones de los espacios arrendados, se aprecia que los mismos se encuentran en pleno funcionamiento, tal como se muestran en las fotografías adjuntas (Anexo 2).

- b) Empresa **Sport Investments SAC** (Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM – Arrendamiento del Complejo Deportivo Los Próceres)

Respecto a esta Empresa, los diversos Informes de Supervisión, reportan el incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas en los Anexos que forman parte integrante del respectivo Contrato de Arrendamiento de hasta 290 días de atraso, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 3

## Incumplimiento de los plazos de ejecución de las inversiones pactadas

Según Contrato		Según Addenda		Informes de Supervisión de la Municipalidad		Plazo de atraso	Acciones adoptadas por la Administración
Concepto	Plazo para implementar	Concepto	Nuevo plazo para implementar	Informe N°	Fecha		
Pintado completo de local, interno y externo	04.Feb.09	Pintado completo de local, interno y externo	04.Feb.09	Informe N° 003-2009-MDJM/GDES/SG ECDJ/AD	10.Feb.09	5 días	
Instalación de una cancha sintética de fútbol 6 con enmallado y su iluminación profesional	No indica	Instalación de una cancha sintética de fútbol 6 con enmallado y su iluminación profesional	04.Feb.09	Informe N° 138-2009-MDJM/GDES/SG ECDJ	25.Mar.09	50 días	Con Carta N° 070-2010/MDJM/GA del 23.Jun.10, comunica aplicación de penalidad por incumplimiento de Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM suscrito con la empresa Sport Investments SAC por S/. 500,00
Construcción de una Cafetería y una zona de atención de entrega de materiales deportivos	04.Feb.09					50 días	
Implementación de Cerco de Malla metálica que divida la zona de gras artificial	04.Feb.09					50 días	
Mejora de los baños y camerinos	04.Feb.09			Informe N° 449-MJM-GDH-SG ECDJ	25.Oct.09	260 días	
Construcción de 3 tribunas en los laterales de las canchas artificiales según diseños en 3D	04.Feb.09			Informe N° 498-MDJM-GDH-SG ECDJ	25.Nov.09	290 días	

Fuente: Comisión de Auditoría

Al respecto, se debe indicar que la actual Gerencia de Administración, mediante Carta N° 070-2010/MDJM/GA del 23.Jun.2010, comunicó a la Empresa Sport Investments SAC, que en atención al Informe N° 138-2009/MDJM/GDH/SG ECDJ/AD del



390  
467

26.Mar.2009, se precisó la aplicación de una penalidad de S/. 500.00, por que dicha Empresa no cumplió con la instalación de dos (02) canchas sintéticas y con la distribución adecuada del sistema eléctrico, al no existir en su oportunidad los tableros independientes que controlen la luz en las losas deportivas; además de haber incumplido con instalar una malla metálica que divida el área de las losas deportivas y las canchas sintéticas.

Sobre este aspecto, se debe tener en consideración el Artículo Décimo Tercero del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM, que precisa lo siguiente:

*"Décimo Tercero: En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales en la prestación del servicio, LA ARRENDATARIA se hará acreedora a una penalidad por cada día calendario de retraso injustificado, en el cumplimiento de las obligaciones pactadas.*

*En caso de retraso injustificado en la ejecución de las prestaciones objeto del contrato, la MUNICIPALIDAD le aplicará a LA ARRENDATARIA una penalidad por cada día de atraso, hasta por un monto máximo equivalente al diez por ciento (10%) del monto contractual. Esta penalidad será incrementada a los pagos del arrendamiento.*


*En todos los casos, la penalidad se aplicará automáticamente y se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:*

*Penalidad diaria = 0.10xMonto / F x Plazo en días*

*Donde F tendrá los siguientes valores:*

*Para plazos menores o iguales a sesenta (60) días: F = 0.40*

*Tanto el monto como el plazo se refieren al contrato. Cuando se llegue a cubrir el monto máximo de la penalidad, la Municipalidad podrá resolver el contrato por incumplimiento, ejecutando la Garantía que podrá ser una carta fianza o póliza de caución (...)"*

Al respecto, tal como se señala en la cláusula contractual, el factor de cálculo, denominado "F", precisa que para plazos menores o iguales a sesenta (60) días, "F" será igual a 0.40; sin embargo, según se aprecia en el Cuadro N° 3, existen incumplimientos que exceden los 60 días para, llegando incluso a los 290 días de atraso, de cuyo exceso el contrato no precisa cual sería el factor "F" a aplicar. → 

Se debe indicar, que de la inspección realizada a las instalaciones del Complejo Deportivo Los Próceres, se ha determinado que al cierre del presente Informe, aún no se encuentra en funcionamiento la cafetería, no obstante haberse ejecutado la construcción de dicho ambiente, estando pendiente a la fecha el amoblamiento y equipamiento respectivo. De igual modo, aún falta instalar las mallas separadoras para retener el balón durante los juegos en las losas deportivas. (Anexo 3)

Esta situación, representa una limitación para efectuar los cálculos de penalidades de forma precisa, significando un riesgo para la Municipalidad, al tener que afrontar reclamos por parte de las empresas arrendatarias sobre penalidades cuyos cálculos no estarían respaldados legalmente.

### 7.3 Los Contratos de Arrendamiento no precisan la periodicidad con que deben ser presentados los Informes de Supervisión por parte de las unidades orgánicas de la Municipalidad, a fin de cautelar el cumplimiento de las inversiones.

De la revisión a los Contratos y addendas suscritos con las dos (2) empresas arrendatarias (Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC), se aprecia que el Sub Gerente de Educación, Cultura, Deporte, Turismo y Juventud tiene a su cargo la supervisión del cumplimiento de las cláusulas contractuales de los Contratos de Arrendamiento de Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAPMDJM, que corresponde al Estadio Municipal y del Contrato Arrendamiento de Adjudicación Directa N° 001-2007-CAPMDJM, que corresponde al Complejo Deportivo Los Próceres (Sport Investments



587  
468

SAC); asimismo, se aprecia que la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental, tiene a su cargo la supervisión del Contrato de Arrendamiento de Adjudicación Selectiva N° 002-2007-CAPMDJM, que corresponde al Complejo Los Próceres – Mini Mundo (ONG Desarrollo Ventanas del Perú), tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 4

## Contratos de Arrendamiento suscritos por la Municipalidad

Contrato	Fecha	Objeto	Empresa arrendataria	Área encargada de la Verificación y Supervisión
Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM	19.Set.07	Arrendamiento del Estadio Municipal	Inversiones Esparza Triveño SAC	Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte, Turismo y Juventud
Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 002-2007-CAP/MDJM	27.Set.07	Arrendamiento parte del terreno donde se ubica el Parque Próceres (entre las convergencias de las Av. Salaverry y Belisario Flores)	ONG de Desarrollo Ventanas del Perú	Sub Gerencia de Desarrollo Urbano y Ambiental
Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM	04.Dic.07	Arrendamiento del Complejo Deportivo Los Próceres	Sport Invesments SAC	Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte, Turismo y Juventud

Fuente: Expedientes de contratación de la Municipalidad Distrital de Jesús María

De otro lado, de la revisión a los informes de supervisión elaborados por los funcionarios responsables, se aprecia que se emitieron Informes de Supervisión, respecto al cumplimiento del cronograma de inversiones contenidos en los contratos suscritos con las Empresas arrendatarias, tal como se muestra a continuación:

Cuadro N° 5  
Inversiones Esparza Triveño SAC

N°	Fecha	Periodicidad de emisión de los Informes de Supervisión
027-2008-MDJM/GDES/SGECDJ	22.Ene.2008	- - -
192-2008-MDJM/GDES/SGECDJ	05.Jun.2008	5 meses
002-2009/MDJM/GDES/SGECDJ/AD	06.Feb.2009	9 meses
139-2009/MDJM/GDES/SGECDJ/AD	25.Mar.2009	1 mes
019-2009-MDJM/GDES/SGECDJ/AD	13.May.2009	2 meses
020-2009-MDJM/GDES/SGECDJ/AD	28.May.2009	5 días
684-2009/MDJM/GDUyA//SGOPyP	14.Set.2009	4 meses
449-MJM-GDH-SGECDDJ	25.Oct.2009	1 mes
498-2009-MDJM/GDH/SGECDJ	25.Nov.2009	1 mes
333-2010/MDJM/GDH/SGECTDJ	14.Jul.2010	7 meses

Fuente: Informes de Supervisión proporcionados por la administración



**Cuadro N° 6**  
**ONG de Desarrollo Ventanas del Perú**

N° de Informes	Fecha	Periodicidad de emisión de los Informes de Supervisión
067-2009-MDJM-GDUyMA-SGDA/MJJ	20.Ago.2009	- - -
630-2009-MDJM-GDU y A-SGOPyP	24.Ago.2009	4 días

Fuente: Informes de Supervisión proporcionados por la administración

Nota.- Las inversiones efectuadas se pueden apreciar en las fotografías adjuntas (Anexo 4)

**Cuadro N° 7**  
**Sport Investments SAC**

N° de Informes	Fecha	Periodicidad de emisión de los Informes de Supervisión
043-2008-MDJM/GDES/SGECDJ	04.Feb.2008	- - -
192-2008-MDJM/GDES/SGECDJ	05.Jun.2008	4 meses
268-2008-MDJM/GDES/SGECDJ	21.Jul.2008	1 mes
003-2009-MDJM/GDES/SGECDJ/AD	10.Feb.2009	7 meses
138-2009-MDJM/GDES/SGECDJ	25.Mar.2009	1 mes
019-2009-MDJM/GDES/SGECDJ/AD	13.May.2009	2 meses
020-2009-MDJM/GDES/SGECDJ/AD	28.May.2009	15 días
449-MJM-GDH-SGECDDJ	25.Oct.2009	5 meses
498-2009-MDJM/GDH/SGECDJ	25.Nov.2009	1 mes

Fuente: Informes de Supervisión proporcionados por la administración

Tal como se aprecia en los precitados cuadros, la periodicidad de la emisión de los Informes de Supervisión no es uniforme, tal como se detalla a continuación:

- En el caso de la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC la periodicidad varía entre 5 días y 9 meses.
- En el caso de la ONG Desarrollo Ventanas del Perú, la periodicidad de los Informes de Supervisión es de 4 días.
- En el caso de la empresa Sport Investments SAC, la periodicidad de la emisión de los Informes de Supervisión, oscila entre 15 días hasta 7 meses.

En consecuencia, se debe precisar que los Contratos y Addendas de Contrato suscritos con las empresas arrendatarias antes citadas, no precisan la periodicidad con que deben ser emitidos los Informes de Supervisión, ocasionando que la Administración no cuente con información periódica actualizada respecto al cumplimiento de las cláusulas contractuales.

**7.4 Las Addendas al Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC no han sido ratificados por el Concejo Municipal**

Con fecha 19 de Setiembre del 2007, se suscribió el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM entre el Gerente General de la



Municipalidad Distrital de Jesús María y el Representante Legal de la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC, cuyo objeto de contrato fue el arrendamiento del Estadio Municipal, siendo ratificado dicho acto, mediante Acuerdo de Concejo N° 064-2007/MDJM del 16.Oct.2007.

Posteriormente con fecha 25 de febrero de 2008, se suscribe una Primera Addenda al Contrato de Arrendamiento y luego una Segunda Adenda con fecha 30 de diciembre de 2008, ambas suscritas entre el entonces Gerente de Administración de la Municipalidad y el Representante Legal de la citada Empresa.

Se debe indicar que, con Resolución de Gerencia de Administración N° 107-2008-MDJM/GA del 29.Feb.2008, se incorporó al acervo documentario de la Municipalidad, la Primera Addenda de Contrato de Arrendamiento. Asimismo, mediante Resolución de Gerencia de Administración N° 501-2008-MDJM-GA del 30.Dic.2008, el Gerente de Administración dispuso incorporar al acervo documentario de la Municipalidad la Segunda Addenda de Contrato de Arrendamiento, celebrado entre la Municipalidad y la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC.

Sin embargo, de la revisión a la información obtenida, no se evidencia que el Contrato de Arrendamiento y las respectivas Addendas hayan sido ratificadas con el Acuerdo de Concejo correspondiente.

Es pertinente indicar que los documentos que representan compromisos de la Municipalidad ante terceros, deben contar con la autorización y aprobación, como una forma de asegurar que sólo se efectúen operaciones y actos administrativos enmarcados con los lineamientos institucionales, evaluándose la necesidad que estos actos sean ratificados por los niveles pertinentes

Sobre este aspecto, el Artículo 10° de la Ordenanza N° 237-MDJM, del 04.Set.2007, modificada por Ordenanza N° 243-MDJM del 20.Set.2007, establece como atribución del Presidente del Comité de Gestión Patrimonial lo siguiente:

*"Artículo 10.- Atribuciones y obligaciones del Presidente de Comité de Gestión Patrimonial  
La presente Ordenanza faculta al Presidente del Comité de Gestión Patrimonial las siguientes atribuciones y funciones:*

(...)

*h) Conducir los procesos para la suscripción de los convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, informando al Concejo, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza".*

Asimismo, se debe tener presente la Ley N° 27972 del 26.May.2003 – Ley Orgánica de Municipalidades, en el siguiente articulado:

**"ARTÍCULO 41.- ACUERDOS**

*Los acuerdos son decisiones, que toma el Concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional."*

**"ARTÍCULO 59.- DISPOSICIÓN DE BIENES MUNICIPALES**

*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.*

*Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.*

*Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad."*



4716

Finalmente, la Ley N° 29151 del 13.Dic.2007 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, precisa lo siguiente:

**"Artículo 9.- Gobiernos regionales y gobiernos locales**

(...) Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP (...)"

El hecho de no haber ratificado las Addendas celebradas con la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC, podría implicar una falta de transparencia en las modificaciones efectuadas al Contrato Principal, ya que no fueron puestas de conocimiento con el debido sustento técnico y legal al Concejo Municipal, órgano colegiado encargado de la fiscalización de los actuaciones de gestión llevadas a cabo.

**7.5 Mediante Addendas a los contratos suscritos entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y las empresas Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC se ha modificado el periodo de gracia, plazo de duración de los contratos, así como los montos de arrendamiento.**

De la revisión a las Addendas a los Contratos de Arrendamiento suscritas entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y las empresas Inversiones Esparza SAC y Sport Investments SAC, se ha determinado modificaciones sustanciales a algunas cláusulas contractuales, conforme al siguiente detalle:

**Inversiones Esparza Triveño SAC**

En el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria, suscrito entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC, con el objeto de arrendar el Estadio Municipal, se precisaron las siguientes cláusulas:

**Cuadro N° 8  
Resumen de modificaciones a los Contratos de Arrendamientos**

No.	Contrato Original (19 Set 2007)	Primera Addenda (25 Feb 2008)	Segunda Addenda (30 Dic 2008)
1	" <u>Quinta:</u> (...) LA MUNICIPALIDAD otorga a LA ARRENDATARIA <u>treinta 30 días naturales de gracia</u> , que es el tiempo mínimo necesario para implementar plenamente las obligaciones establecidas en el presente contrato, sin que en dicho periodo exista obligación de pago alguno. (...)"	" <u>Cláusula Adicional Segunda.-</u> LA MUNICIPALIDAD le otorga a la EMPRESA <u>sesenta (60) días naturales de gracia</u> para implementar sus obligaciones, los que se computarán a partir de la firma del contrato original, es decir, del 19 de septiembre del 2007".	
2	" <u>Sexto:</u> La renta mensual pactada por inmueble será de S/. 6,700.00 (Seis Mil Setecientos y 00/100 Nuevos Soles), más el equivalente al 10% valor de las entradas vendidas por LA ARRENDATARIA, deducidos los impuestos de Ley, a los usuarios de las instalaciones objeto del arrendamiento. Los pagos deberán efectuarse por mes vencido, dentro de los primeros 5 días del mes siguiente."	" <u>Cláusula Adicional Novena:</u> LA EMPRESA se obliga a pagar una renta mensual de S/. 5,500.00 (Cinco Mil y Quinientos y 00/100 Nuevos Soles) incluidos los impuestos, como <u>único pago por concepto de arrendamiento</u> del local motivo del contrato."	
3	" <u>Quinta:</u> (...) El plazo fijado para este contrato es de 10 (diez) años, que se indica a partir del día siguiente de la suscripción de la presente, el plazo de arrendamiento podrá ser		" <u>Cláusula Adicional Cuarta.-</u> El plazo del arrendamiento fijado en la cláusula quinta del contrato original (contrato de arrendamiento por adjudicación



13



	renovados por acuerdo entre las partes.		directa N° 001-2007-CAP/MDJM será de quince años (15) años, que se inician a partir del día siguiente de la firma del contrato original. El plazo de arrendamiento podrá ser renovado por acuerdo entre las partes."
4	<p>"Anexo II (...) 2da: Concepto: Mejora y reestructuración de los baños y camerinos: US\$ 6,953.40 Implementación de un cerco (de malla metálica) que divida la zona A con las zonas B, C, D y E establecidas en el ANEXO III: US\$ 4,920.63 Mejora de las zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo (piedra chancada en pedazos pequeños) o gras natural, en las zonas A, B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III: US\$ 4,000.00 Estos trabajos de mejoras se iniciaran a los 6 (seis) meses de la firma del contrato debiéndose culminar en un plazo de 2 meses, las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de US\$ 15,874.03.</p> <p>3ra: Concepto: Construcción de un cafetería, zona de atención para entrega de materiales deportivos (camisetas, pelotas, etc) y una oficina US\$ 7,680.00 Implementación de 6 tribunas en una de las partes laterales de la cancha de fútbol: US \$ 2,857.14 Estos trabajos de mejoras se iniciaran en un plazo no mayor de un año de la firma del contrato las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de: US\$ 10,537.14."</p>	<p>"(..) Cláusula Adicional Quinta.- El plazo de ejecución de la 2da etapa, fijada en el ANEXO II del contrato original, quedará establecida de la siguiente forma:  2da Etapa: El plazo de ejecución de la mejora y reestructuración de los baños y camerinos, implementación de un cerco (de malla metálica) que divida la zona A con las zonas B, C, D y E establecidas en el ANEXO III (del contrato original), mejora de las zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo (piedra chancada en pedazos pequeños) o gras natural, en las zonas A, B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III del contrato original, serán de doce (12) meses de suscrito el contrato original."</p>	<p>"(..) Cláusula Adicional Segunda.- El plazo de ejecución de la 2da etapa, fijada en el ANEXO II del contrato original, quedará establecida de la siguiente forma:  2da Etapa: El plazo de ejecución de la mejora y reestructuración del baño y camerino de mujeres implementación de un cerco (de malla metálica) que divida la zona A con las zonas B, C, D y E establecidas en el ANEXO III del contrato original, mejora de las zonas de tránsito de personas con materiales de confitillo (piedra chancada en pedazos pequeños) o gras natural, en las zonas A, B, C, D y E, establecidas en el ANEXO III del contrato original, serán de doce (12) meses de suscrito el contrato original. Asimismo, el plazo de ejecución de la mejora y reestructuración del baño y camerino de hombres, será de diecinueve (19) meses de suscrito el contrato original."  El plazo de ejecución de la 3ra etapa, fijada en el ANEXO II del contrato original quedara establecida de la siguiente forma:  3ra etapa: El plazo de implementación de un módulo o kiosco de atención para cafetería y un modulo o kiosco de atención para entrega de materiales deportivos (camisetas, pelotas, etc) y la implementación de seis (6) tribunas en una de las partes laterales de la cancha de fútbol, será de diecinueve (19) meses de suscrito el contrato original."</p>

Fuente: Expedientes de Contratación

Para el caso de la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC, se debe indicar que no ha sido posible obtener información técnica y legal que sustente las dos Addendas suscritas con la citada Empresa, información que no fue proporcionada por la administración de la Municipalidad.

#### Sport Investments SAC

En el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Directa N° 001-2007-CAP/MDJM Segunda Convocatoria, suscrito entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y la



empresa Sport Investments SAC, con el objeto de arrendar el Complejo Deportivo Los Próceres, se establecieron las siguientes cláusulas:

## Cuadro N° 9

## Resumen de modificaciones a los Contratos de Arrendamientos

N°	Contrato Original (04 Dic 2007)	Única Addenda (25 Feb 2008)
1	"QUINTO: LA MUNICIPALIDAD otorga a LA ARRENDATARIA treinta (30) días naturales de gracia, que es el tiempo mínimo necesario para implementar plenamente las obligaciones establecidas en el presente contrato, sin que en dicho periodo exista obligación de pago alguno."	"Cláusula Adicional Segunda La Municipalidad le otorga a LA EMPRESA sesenta (60) días naturales de gracia para implementar sus obligaciones, los que se computarán a partir de la firma del contrato original, es decir, del 4 de diciembre del 2007."
2	"Sexto: La renta mensual pactada por el inmueble es de S/. 6,000.00 (Seis mil y 00/100 Nuevos Soles). Lo pagos deberán efectuarse por mes vencido, dentro de los primeros 5 días del mes siguiente."	"Cláusula Adicional Octava: LA EMPRESA se obliga a pagar una renta mensual de S/. 5,000.00 (Cinco Mil y 00/100 Nuevos Soles) incluidos los impuestos, como único pago por concepto de arrendamiento del local motivo del contrato."
3	<p>"Anexo II (...)</p> <p>1 era: Instalación de tres canchas sintéticas de fútbol 6 con su respectivo enmallado. Instalación de iluminación profesional para las canchas de fútbol 6. Estos trabajos de mejoras se iniciarán a la firma del contrato debiéndose culminar en un plazo no mayor de 2 meses, las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de US\$ 62,947.03</p> <p>2da: Concepto: Instalación de una cancha sintética de fútbol 6 con su respectivo enmallado. Instalación de iluminación profesional para las canchas de fútbol 6. Estos trabajos de mejoras se iniciarán a los 8 (ocho) meses de la firma del contrato debiéndose culminar en un plazo no mayor de 2 meses, las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de US\$ 18,903.21 (...)</p> <p>4ta: Concepto: Construcción de una cafetería y una zona de atención para entrega de materiales deportivos (camisetas, pelotas, etc) Implementación de 3 tribunas en las laterales de las canchas artificiales según diseños en 3D adjuntos en el ANEXO II Pintado completo del local, interno y externo Estos trabajos de mejoras se iniciarán en un plazo no mayor de un año de la firma del contrato las referidas mejoras deberán tener un valor no menor de: US\$ 9,320.73."</p>	<p>"Cláusula Adicional Quinta.- Los plazos de ejecución del contrato original fijados en la primera, segunda y cuarta etapa de la ejecución del contrato, establecidas en el Anexo II de dicho contrato, quedarán establecidas de la siguiente forma:</p> <p>1ra etapa: el plazo de ejecución de dos losas deportivas de cemento y de dos canchas sintéticas, así como la respectiva iluminación deberá culminar en un plazo que no excederá de los dos meses de suscrito el contrato original. A la fecha de la firma de la presente addenda, esta etapa ya se encuentra cumplida.</p> <p>2da etapa: el plazo para la instalación de dos canchas sintéticas más, será de doce (12) meses de suscrito el contrato original.</p> <p>4ta etapa: el plazo para implementar una cafetería, una zona de atención para entrega de materiales deportivos, implementación de las tribunas laterales en las canchas y pintado total del local, será de doce (12) meses contados desde la fecha de suscripción del contrato original."</p>

Fuente: Expedientes de Contratación

Tal como se aprecia en los Cuadros N°s 8 y 9, se ha modificado el monto de la renta mensual, sin mediar un sustento técnico legal que respalde una opinión favorable para adoptar tal decisión; sin embargo, se debe precisar que la variación de dichos montos, no contravienen el límite establecido en el Artículo 24° de la Ordenanza N° 237-MDJM, que señala: "El Comité de Gestión Patrimonial deberá encargar la realización de una tasación del valor



380  
474

de mercado de las rentas del predio a arrendar, según el uso para el que se le dará en arrendamiento. Tratándose de arrendamiento directo, la renta a pactarse no podrá ser inferior al 80% del valor de la tasación. En los casos de arrendamiento por concurso, el precio base no podrá ser inferior al 80% del valor de la tasación. En caso que se declarase desierto por no haberse presentado algún postor se efectuará una segunda convocatoria y las ulteriores, el precio base se castigará en un 10%", cuya variación se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 10

## Modificación de la Renta Mensual de Arrendamiento

N°	Empresa/Arrendataria	Valor Mínimo de Alquiler según Informe del Perito Tasador	Renta Mínima de Alquiler Artículo 24° Ord. N° 237-MDJM (80% Valor de Tasación)	Valor del alquiler según Contrato	Valor del alquiler según Addendas
1	Inversiones Esparza Triveño SAC	S/. 6,700.00 / mensual	S/. 5,360.00	S/. 6,700.00	S/. 5,500.00
2	Sport Investments SAC	S/. 5,059.00 / mensual	S/. 4,047.20	S/. 6,000.00	S/. 5,000.00

Fuente: Contratos y Addendas proporcionados por la administración

Asimismo, se ha evidenciado que mediante las citadas Addendas, se ha modificado el cronograma de inversión de los citados contratos respecto del plazo de ejecución de las obras a realizarse, verificándose que para el caso de la Addenda al Contrato de Arrendamiento con la empresa Sport Investments SAC, se emitió el Dictamen N° 006-2008 de la Comisión de Economía, Planeamiento y Presupuesto de la Municipalidad del 24. Jul. 2008, mediante el cual se recomienda la ratificación del Contrato y sus respectivas Addendas.

Al respecto, se debe señalar que el Artículo 26° de la Ordenanza N° 237-MDJM, establece que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad estatal administrados por el municipio serán de duración determinada, y su duración estará determinada por la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la inversión que realicé en el inmueble el arrendatario, en cualquier caso su plazo no podrá exceder los 10 años. Al vencimiento del plazo, las partes podrán renovarlo por un plazo no mayor al máximo señalado en este artículo. Para la renovación, se requiere de autorización expresa del Concejo Municipal.

Asimismo, el Numeral 3 del Artículo III de la Ordenanza N° 237-MDJM, regula el Principio de Imparcialidad: "Los Acuerdos y Resoluciones de los funcionarios y dependencias responsables de los procedimientos de arrendamiento de la Municipalidad, se adoptarán en estricta aplicación de la presente Norma; así como en atención a criterios técnicos que permitan objetividad en el tratamiento a los postores en los procedimientos de arrendamiento."

En ese sentido, las Adendas suscritas con las empresas Inversiones Esparza SAC y Sport Investments SAC, al modificar elementos sustanciales del contrato sin contar con el debido sustento técnico legal que respalden las decisiones adoptadas, ocasionó que se modifiquen cláusulas referidas al plazo de ejecución del mismo, no ajustándose al marco legal previamente establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM.



**7.6 La Municipalidad Distrital de Jesús María reguló el procedimiento de arrendamiento de bienes de uso público del distrito, sin tener en consideración el marco legal ya emitido por parte del Gobierno Central, así como, por la Municipalidad Metropolitana de Lima.**

Del análisis de la base legal sobre la factibilidad que tenía la Municipalidad Distrital de Jesús María para poder dar en arrendamiento parte de los terrenos del Parque Próceres y Precursores de la Independencia y el Campo de Marte (bienes de uso público), se ha podido constatar que el Artículo 73° de la Constitución Política del Estado, faculta que los bienes de uso público puedan ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico, ello en virtud que los gobiernos locales pueden administrar sus bienes y rentas, de conformidad con lo señalado en el Artículo 195° de la citada Carta Magna.

La norma antes descrita, es concordante con el Artículo 55° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, el cual establece que los bienes, rentas y derechos de cada municipalidad constituyen su patrimonio, el cual es administrado de forma autónoma, con las garantías y responsabilidades de ley. Todo acto de disposición o de garantía sobre el patrimonio municipal debe ser de conocimiento público.

Asimismo, el Artículo 59° de la citada Ley señala que 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. Cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de **subasta pública**, conforme a ley. Estos acuerdos deben ser puestos en conocimiento de la Contraloría General de la República en un plazo no mayor de 7 (siete) días, bajo responsabilidad.

Por otro lado, el Artículo 154° de la Ley Orgánica de Municipalidades, la Municipalidad Metropolitana de Lima ejerce jurisdicción en las materias de su competencia sobre las Municipalidades Distritales. En consecuencia las normas emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima cuyo alcance expresamente se indique comprende a las Municipalidades estas se regirán y darán cumplimiento, como es el caso en materia patrimonial.

En ese contexto, la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante la Ordenanza N° 296-MML del 30.Nov.2000, por la cual se aprueba el régimen de constitución y administración de bienes de uso público en la provincia de Lima, establece en el Artículo 2° que para efectos de la citada Ordenanza, se entienden como bienes de uso público, todos los utilizados por la población para la satisfacción de sus necesidades cotidianas calles, veredas, parques, puentes, carreteras, playas, ríos, entre otros. De otro lado, el Artículo 3° señala además que 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, por tanto corresponde a las Municipalidades su titularidad, conservación y administración.

El Artículo 5° sobre clasificación de los bienes de uso público de acuerdo a su finalidad éstos pueden ser:

- Bienes destinados al Uso Público: que son aquellos bienes de aprovechamiento o utilización general, tal es el caso de los PARQUES.
- Bienes de servicio Público: que son aquellos que sirven a la prestación de cualquier servicio público local.

Corresponde a cada Municipalidad la función irrenunciable de conservar y administrar los bienes de uso público local.

Es necesario señalar que la Municipalidad Metropolitana de Lima tiene a su cargo la administración de los bienes de uso público localizados en el Cercado de Lima y las



Municipalidades Distritales tienen a su cargo los bienes de uso público de su titularidad, en concordancia con el Artículo 11° de la Ordenanza N° 296-MML.

Al respecto, mediante Oficio N° 1881-2009-MML-SGC del 07.Oct.2009, El Secretario General del Concejo Metropolitano de Lima remitió a este Órgano de Control Institucional respuesta a la consulta efectuada con relación a los parques Próceres y Precursores de la Independencia, adjuntando el Oficio N° 368-20097SERPAR-LIMA/GG/MML del 27.Ago.2009, a través del cual el Gerente General de Servicios de Parques de la Municipalidad Metropolitana de Lima informa que el Parque de Los Próceres y Precursores de la Independencia, ubicado en el distrito de Jesús María, no forma parte de los Parques cuya administración ha sido asignada a dicho servicio; asimismo, mediante Oficio N° 2206-2009-EMILIMA-GG del 05.Oct.2009, el Gerente General de EMILIMA S.A. hace de conocimiento que el área que ocupa actualmente el Parque de los Próceres y Precursores de la Independencia, distrito de Jesús María, se encuentra inscrito a nombre del Estado, según consta en la Partida N° 11973417 del Registro de Predios de la Z.R. N° IX-Sede Lima, y no forma del margen inmobiliario municipal, conformando el área remanente de bosques de los terrenos urbanizados en dicha zona.

Asimismo, la Municipalidad Distrital Metropolitana de Lima mediante la Ordenanza N° 097-MML del 30.Set.19961 – que regula el régimen del patrimonio inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales que la integran, señala su Artículo 1° que las Municipalidades Distritales que la integran ejercen el derecho de propiedad y las acciones de administración de los bienes que conforman su patrimonio inmobiliario con arreglo a la Constitución Política del Estado, el Código Civil, la Ley Orgánica de Municipalidades y esta Ordenanza, así como, de las disposiciones que, de manera general y con arreglo a la Constitución, regulan las actividades y el funcionamiento de las entidades del sector público nacional.

Mediante el Artículo 7°, se regula el arrendamiento de los inmuebles de propiedad municipal o de sus secciones, señalando que el mismo se realiza mediante subasta pública.

Asimismo, se establece que las bases establecen las condiciones de la subasta y, cuando menos:

- a) El monto base del arrendamiento mensual y los criterios para su ajuste periódico.
- b) La garantía que debe constituir el arrendatario, para asegurar el pago del alquiler y el cumplimiento de las demás cláusulas del contrato.
- c) La duración del contrato, que **no debe exceder de cinco años**.
- d) Las condiciones para la renovación del contrato, que no podrá exceder de cinco años más.

Asimismo, establece que los contratos de arrendamiento deben contener cláusulas que prohíben el subarrendamiento y la cesión del contrato.

Por otro lado, se debe señalar que el Decreto Supremo N° 154-2001-EF del 17.Jul.2001 - Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal, modificado por el Decreto Supremo N° 014-2007-VIVIENDA del 27.Abr.2007, y posteriormente derogado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA del 14.Mar.2008; establecía en su Tercera Disposición Complementaria que las acciones de administración que realicen las Municipalidades respecto de su patrimonio se rigen por sus leyes y ordenanzas; y, supletoriamente por las normas del citado Reglamento.

1 Mediante Oficio N° 1881-2009-MML del 07.Oct.2009, el Secretario General del Concejo Metropolitano de Lima comunica a este Órgano de Control Institucional, que la Ordenanza N° 097-MML, Régimen de Patrimonio Inmobiliario de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las Municipalidades Distritales, se encuentra vigente la misma que ha sido modificada y actualizada por las Ordenanzas N° 150, 209 y 381-MML.



Según el Artículo 64° del precitado Reglamento, las entidades públicas están facultadas para arrendar los bienes inmuebles de su propiedad, asimismo, el Artículo 65° establece que el Comité de Gestión Patrimonial deberá encargar la realización de una tasación del valor de mercado, de las rentas de los predios del lugar en el que se encuentra ubicado el predio a arrendar, teniendo en cuenta el uso para el que se le dará en arrendamiento.

En cuanto al destino de la renta, se distribuye el 50% para los recursos propios y 50% para el Tesoro Público.

En cuanto al plazo, el Artículo 67° del mencionado Reglamento establece que no podrá excederse de 6 años.

El Artículo 68° señala que en todo contrato de arrendamiento debe incluirse una cláusula de reajuste automático anual de la renta.

Según el Artículo 70° del Reglamento de Propiedad Estatal señalado, las entidades públicas están facultadas a dar en arrendamiento parte o la totalidad de los predios de su propiedad, siempre y cuando sean bienes de libre disponibilidad y el acto no interfiera con sus objetivos institucionales y estatutarios.

Finalmente, se debe señalar que el Artículo 72°, establece que la entidad pública, a través del Comité de Gestión Patrimonial publicará, por una vez, en el Diario Oficial El Peruano y en uno de circulación local la convocatoria de arrendamiento predial. La convocatoria establecerá las condiciones y características de la invitación de arrendamiento. El adjudicatario será aquél que ofrezca la mayor propuesta de pago de renta, sobre la base de la tasación correspondiente. Si en el lugar en el que se realiza la convocatoria no existiera medio escrito alguno, la convocatoria se llevará a cabo a través de cualquier medio de comunicación masiva existente en la zona.

En ese contexto, de las normas antes citadas, se desprende que existe un amparo constitucional y normativo para que los bienes de uso público puedan ser concedidos a particulares, al establecerse que los bienes que son administrados por gobiernos locales, pueden ser concedidos a particulares para su administración, por subasta pública bajo diversas modalidades, siendo estas por concesión, arrendamiento u otras, debiendo ser aprobada tal decisión por Acuerdo de Concejo Municipal, y comunicada a la Contraloría General de la República en un plazo de siete (07) días como máximo, información que fue reflejada en el Memorando de Control Interno.

En ese contexto, se debe señalar que al haberse emitido la Ordenanza N° 237-MDJM, no se ha tomado en cuenta las disposiciones de la Ordenanza N° 097-MML, al haberse constatado que los contratos de arrendamiento materia del presente examen análisis no se realizaron mediante subasta pública y tampoco se ha contemplado las siguientes condiciones:

- a) Los criterios para ajuste periódico del monto del arrendamiento, lo cual no es regulado a través de la citada Ordenanza N° 237-MDJM.
- b) La duración del contrato, que no debe exceder de cinco años, sin embargo, en la citada Ordenanza N° 237-MDJM, se ha establecido un plazo de 10 años.

Por otro lado, respecto al Considerando Quinto de la Ordenanza N° 237-MDJM del 04.Set.2007, donde se señala que "(...) no existe Ordenanza que regule la aplicabilidad del artículo 59 de la Ley Orgánica de Municipalidades, el cual dispone la posibilidad que los bienes estatales administrados, en posesión de las municipalidades puedan arrendar o modificar su estado de posesión (...)", no es acertado en virtud que ya la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante la Ordenanza N° 097-MML, había regulado respecto del proceso de arrendamiento de bienes inmuebles, aplicable para las Municipalidades Distritales, más aún si el Artículo 1° de la citada Ordenanza Metropolitana, señalaba que el ejercicio de la propiedad de las Municipalidades Distritales se ejerce con arreglo a la Constitución Política del Estado, Ley Orgánica de Municipalidades y la citada Ordenanza Metropolitana de Lima.



Sin embargo, es necesario señalar que si bien la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Ordenanza N° 097-MML, reguló el arrendamiento de bienes patrimoniales de las Municipalidades Distritales bajo su jurisdicción, esta modalidad contractual difiere de la regulada a través de la Ordenanza N° 237-MDJM, modificada mediante Ordenanza N° 243-MDJM, ya que en la primera se establece un arrendamiento por el cual la Municipalidad se compromete en ceder un bien inmueble sobre la base a contraprestación por la utilización del mismo, sin embargo, en el segundo caso de la Municipalidad Distrital de Jesús María, este arrendamiento además de la contraprestación por la cesión del bien, implica además inversiones en infraestructura las cuales quedarán a disposición de la Municipalidad, cuando concluyan los contratos de arrendamiento, excepto en el caso de las maquetas instaladas por la Organización No Gubernamental de Desarrollo Ventanas del Perú en el Parque Temático Mini Mundo, al ser estos de su propiedad.



570

473

## II. OBSERVACIÓN

Durante el desarrollo del presente Examen Especial no se han determinado aspectos que ameriten ser revelados en el rubro Observaciones.





### III. CONCLUSIONES

Como resultado del Examen Especial Arrendamiento del Parque Próceres y Precusores de la Independencia y el Campo de Marte, se arriba a las siguientes conclusiones:

1. En atención al Oficio emitido en el Marco de Control Preventivo por el Órgano de Control Institucional, la actual administración obtuvo de las empresas arrendatarias Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC las Cartas Fianza vigentes a favor de la Municipalidad Distrital de Jesús María, las mismas que tienen plena vigencia hasta el mes de Setiembre del 2011. **(Aspecto de Importancia 7.1)**
2. No obstante haberse emitido Informes de Supervisión sobre atrasos en el cumplimiento de la ejecución del cronograma de las inversiones, de la información proporcionada, no se aprecia que la administración de la Municipalidad haya aplicado las penalidades correspondientes a las empresas Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC, toda vez que en algunos casos existen atrasos de hasta 665 y 290 días, respectivamente.  
  
Asimismo, el procedimiento de aplicación de penalidades descrito en los respectivos contratos, carece de precisiones que permitan determinar adecuadamente los importes de las penalidades, lo que significa una limitación para efectuar los cálculos de penalidades de forma precisa, significando un riesgo para la Municipalidad, al tener que afrontar reclamos por parte de las empresas arrendatarias sobre penalidades cuyos cálculos no estarían respaldados legalmente. **(Aspecto de Importancia 7.2)**
3. Los Contratos de Arrendamiento y Addendas suscritas con las empresas Inversiones Esparza SAC y Sport Investments SAC, no precisan la periodicidad o frecuencia con que deben ser presentados los Informes de Supervisión por parte de las unidades orgánicas de la Municipalidad, ocasionando que la Administración no cuente con información periódica actualizada respecto al cumplimiento de las cláusulas contractuales, en salvaguarda de los intereses de la Municipalidad. **(Aspecto de Importancia 7.3)**
4. Las Addendas al Contrato de Arrendamiento suscritas entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC no han sido ratificados por el Concejo Municipal; situación que podría implicar una falta de transparencia en las modificaciones efectuadas al Contrato Principal, ya que no fueron puestas de conocimiento con el debido sustento técnico y legal al Concejo Municipal, órgano colegiado encargado de la fiscalización de los actuaciones de gestión llevadas a cabo. **(Aspecto de Importancia 7.4)**
5. Mediante Addendas a los contratos suscritos entre la Municipalidad Distrital de Jesús María y las empresas Inversiones Esparza Triveño SAC y Sport Investments SAC se ha modificado el período de gracia, plazo de duración de los contratos, así como los montos de arrendamiento; sin embargo, no ha sido proporcionada el sustento técnico legal que respalden las decisiones adoptadas, ocasionando que se modifiquen cláusulas referidas al plazo de ejecución del mismo, no ajustándose al marco legal previamente establecido en la Ordenanza N° 237-MDJM. **(Aspecto de Importancia 7.5)**
6. La Municipalidad Distrital de Jesús María tenía facultades constitucionales y normativas para poder arrendar los bienes de uso público bajo su administración, sin embargo, no ha tenido en consideración las Ordenanzas emitidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, que regulan el procedimiento de arrendamiento de inmuebles de propiedad municipal, omitiendo la subasta pública y excediendo el plazo de la contratación (cinco años). **(Aspecto de Importancia 7.6)**




## IV. RECOMENDACIONES

En mérito a los aspectos de importancia revelados en el presente Informe y en concordancia con lo establecido en el inciso b) del Art. 15° de la Ley N° 27785, "Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República", se formulan las recomendaciones siguientes:

## AL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

1. Ponga en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal el contenido del presente Informe, a fin de que se pronuncie respecto a las modificaciones contractuales efectuadas por la Gerencia de Administración de la Municipalidad. (Conclusiones N°s 1, 2, 3, 4, 5 y 6) C.A. y S.C.
2. Disponga que el Gerente de Administración, en lo sucesivo cautele que las empresas arrendatarias presenten oportunamente las cartas fianzas, a fin de proteger los intereses de la Municipalidad. (Conclusión N° 1) C.A.
3. Se sugiere que el Despacho de Alcaldía, disponga las acciones pertinentes, orientadas a establecer precisiones sobre el procedimiento para la aplicación de penalidades, con la finalidad de salvaguardar los intereses de la Municipalidad; asimismo, se debe cautelar el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, aplicando las penalidades respectivas. (Conclusión 2) C.A.
4. Que el Despacho del Alcaldía, disponga que la Gerencia Municipal en coordinación con las áreas operativas, precise la frecuencia y periodicidad con que se deben emitir los Informes de Supervisión respecto al cumplimiento de las cláusulas contractuales por parte de las empresas arrendatarias, a fin de salvaguardar los intereses de la Municipalidad. (Conclusión 3) M.M.
5. Que a futuro, el contenido de las Addendas que modifiquen sustancialmente los Contratos de Arrendamiento suscritos sea puesto de conocimiento del Concejo Municipal, a fin que se evalúe su ratificación correspondiente. (Conclusión 4 y 6) C.A. y S.C.
6. Que a futuro, se sugiere, que previo a la suscripción de Addendas que modifiquen cláusulas sustanciales de los contratos, la Administración cautele que se cuenten con los informes técnicos y legales, que permitan evaluar la viabilidad y conveniencia para la Municipalidad sobre las modificaciones contractuales. (Conclusión 5) C.A.

  
CPC. REX AGUILAR RAMOS  
Jefe de Comisión


Jesús María, 23 de Setiembre del 2010


  
CPC. OSCAR ZAFRA QUIROZ  
Supervisor

## AL SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

El Jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad Distrital de Jesús María, que suscribe, ha revisado el contenido del presente Informe y hace suyo su contenido, elevándolo a su Despacho, para su conocimiento y fines pertinentes.

Jesús María, 23 de Setiembre del 2010

  
CPC. OSCAR ZAFRA QUIROZ  
Jefe del Órgano de Control Institucional



SEC : Dra. KALINICOS  
 CASO : 2269-2012  
 CUADERNO : Principal  
 ESCRITO : N°  
 SUMILLA : Cumple mandato contenido  
 en la Resolución N° 5

2012 ABO 20 PM 5:36

SEÑOR ÁRBITRO UNICO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE  
 COMERCIO DE LIMA

NO ES SEÑAL DE  
 CONFIDENCIALIDAD

INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC, debidamente representada por el Sr.  
 MANUEL E. PONCE AYALA, en los seguidos con la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
 JESÚS MARÍA, sobre Demanda Arbitral, a usted atentamente dice:

Cumpliendo con el mandato contenido en los incisos a), b) c), d), e) y f) de artículo  
 tercero de la parte resolutive de la RESOLUCION N° 5 de fecha 26 de julio del año en  
 curso, procedemos a la ACLARACION, solicitada por usted, en los términos  
 siguientes:

1.- En lo que se refiere al mandato contenido en el inciso a) del artículo tercero de la  
 Resolución N° 5:

1.1.- Tratándose de un documento interno de la Municipalidad Distrital de Jesús  
 María no nos resulta posible cumplir con el presente mandato, dejando  
 expresamente establecido, conforme a lo detallado en el 2.5.1 y siguientes de  
 nuestro escrito de absolución a la reconvención que la primera y segunda adenda  
 del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes procesales en el presente  
 arbitraje no constituyen actos administrativos, porque conforme se aprecia de la  
 base legal de estas, las mismas no se sustentan en la Ley del Procedimiento  
 Administrativo General ni en la Ley de Contrataciones del Estado, sino en la Ley  
 General de Arbitraje. A mayor abundamiento, si las adendas antes mencionadas  
 fuesen actos administrativos, entonces: ¿Por qué razón la propia MDJM al amparo  
 de los artículos 56° de la Ley de Contrataciones del Estado, o del artículo 144° del  
 Reglamento de dicha norma, no declaró de oficio la nulidad que ahora demanda a  
 usted?

1.2.- Lo cierto es que ni el artículo 56° de la Ley de Contrataciones del Estado, ni el  
 artículo 144° del Reglamento de dicha norma, se aplican al presente procedimiento  
 arbitral, sino solo la Ley General de Arbitraje, porque no nos encontramos frente a  
 un proceso de selección como antecedente de los negocios jurídicos que son  
 materia del presente arbitraje, y para acreditar esto, basta con tener presente el

JOE ZANABAZA SOBERON  
 ABO GADO  
 C.A.L. 24634

**Oficio N° 522-2011-MDJM/GAJYRC de fecha 25 de Agosto del 2011 (ofrecido como Medio Probatorio en nuestro escrito de Absolución a la Reconvención).**

1.3.- Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente cabe precisar que la Ordenanza N° 237-MDJM de fecha 04 de Setiembre del 2007 precisa en su Artículo 5° que el Comité de Gestión Patrimonial tiene directamente y exclusivamente la responsabilidad de la administración, de la cautela, conservación, y defensa de los bienes de propiedad estatal, administrados por la Municipalidad de Jesús María. Asimismo, el Artículo 7° señala que el Comité de Gestión Patrimonial es el órgano de la Municipalidad Distrital de Jesús María encargado de coordinar y realizar el planeamiento del registro, administración, disposición y control de los bienes de propiedad estatal sobre los que la Municipalidad ejercita algún derecho. La Presente Ordenanza faculta al del Comité de Gestión Patrimonial a aprobar los convenios de afectación en uso, de modificación del estado de posesión, de los contratos de arrendamiento, de los bienes de propiedad estatal administrados, en posesión de la Municipalidad Distrital de Jesús María, con cargo a informar dentro de los 15 días siguientes de suscrito el convenio o contrato. El Artículo 8° establece que el Comité de Gestión Patrimonial está conformado por tres (3), titulares: Gerente de Administración, el Subgerente de Logística, y el Gerente de Asesoría Jurídica. El Artículo 9° señala que mediante Resolución Alcaldía se designará a los integrantes del Comité de Gestión Patrimonial designando al Presidente del mismo, y sus suplentes. La máxima autoridad administrativa de la Municipalidad podrá delegar la facultad de designar a los miembros del referido Comité. Por último en el Artículo 10° se establecen las atribuciones y obligaciones del Presidente de Comité de Gestión Patrimonial, estableciéndose en los incisos f) la de ejercer las funciones descritas en la presente Ordenanza y sus directivas; g) Efectuar los procesos de selección correspondientes para el arrendamiento de los bienes de propiedad, en posesión, o administrados por la Municipalidad, conduciendo todo el proceso, informando al Concejo, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza. h) Conducir los procesos para la suscripción de los convenios en virtud de los cuales se afecte en uso los bienes de propiedad, en posesión o administrados por la Municipalidad, informando al Concejo, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

2.- En lo que se refiere al mandato contenido en el inciso b) del artículo tercero de la Resolución N° 5:

Siendo un mandato dirigido exclusivamente a la Municipalidad Distrital de Jesús María carece de objeto que nuestra parte informe a usted sobre el mismo.

**3.- En lo que se refiere al mandato contenido en el inciso c) del artículo tercero de la Resolución N° 5:**

Siendo un mandato dirigido exclusivamente a la Municipalidad Distrital de Jesús María carece de objeto que nuestra parte presente a usted la copia solicitada, además de declarar expresamente que carecemos del mismo.

**4.- En lo que se refiere al mandato contenido en el inciso d) del artículo tercero de la Resolución N° 5:**

No tenemos conocimiento de la existencia de algún Acuerdo de Consejo o Acuerdo de otro órgano municipal que se haya pronunciado respecto de la validez o eficacia de las Adendas al contrato de arrendamiento que vincula a ambas parte del presente procedimiento arbitral, y en el supuesto y negado caso que tal Acuerdo o Acuerdos existiesen, dejamos expresa constancia que en ningún momento nos han sido notificados formalmente, motivo por el cual, no habríamos podido ejercer nuestro derecho de defensa y contradicción respecto de los mismos.

**5.- En lo que se refiere al mandato contenido en el inciso e) del artículo tercero de la Resolución N° 5:**

Manifestamos expresamente que a la fecha nuestra parte ha sido requerida en forma reiterada por la Gerencia de Administración de la Municipalidad de Jesús María, para que cumplamos con el pago de una Liquidación de los adeudos generados hasta la fecha porque según la entidad las adendas no se encontrarían vigentes. Sin embargo, de nuestra parte y por vía notarial hemos dado contestación a dichos requerimientos señalando que carecen de sustento, puesto que nosotros considerando que las Adendas tienen plena vigencia, por consiguiente no adeudamos suma alguna por concepto de renta o merced conductiva.

**6.- En lo que se refiere al mandato contenido en el inciso f) del artículo tercero de la Resolución N° 5:**

Manifestamos expresamente que la forma en que la Municipalidad ha calculado las penalidades no tiene base legal ni se encuentra respaldada en forma legal, por lo que la fórmula establecida en la cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Arrendamiento, es ambigua.

JOE ZANABRIA SOBERÓN  
ABOGADO  
C.A.L. 24854

Por Tanto:

Sírvase Usted Señor Arbitro Único tener por cumplido con los mandatos y proseguir con el presente Arbitraje según su estado.

Lima, 15 de Agosto del 2012

ESTUDIO ZANABRIA & ABOGADOS ASOCIADOS

*Joe Zanabria Soberon*  
-----  
JOE ZANABRIA SOBERON  
ABOGADO  
C.A.L. 24654

*[Handwritten signature]*

Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

### AUDIENCIA DE INFORMES ORALES

En la ciudad de Lima, siendo las 5:30 p.m. del día 26 de setiembre del año dos mil 2012, en las instalaciones del Centro de Arbitraje de la Cámara Comercio de Lima, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la Audiencia de Pruebas:

- Doctor Domingo Rivarola Reisz, en calidad de Árbitro Único.
  - Doctora Sara Kalinicos García, identificado con D.N.I. N° 44069818, en calidad de Secretaria Arbitral del Centro.
  - Doctor José Manuel Herrera Robles, identificado con D.N.I. N° 07870840 y con Registro C.A.L. N° 20077, abogado de Inversiones Esparza Triveño S.A.C., en su calidad de parte demandante.
  - Doctora Carol del Rosario Torres Sigueñas, identificada con D.N.I. N° 41846685 y con Registro C.A.L. N° 48162, en representación de la Municipalidad Distrital de Jesús María, en su calidad de parte demandada.
1. El Árbitro Único otorgó el uso de la palabra a los abogados de las partes por un periodo de diez (10) minutos a efectos de que sustenten su posición respecto de la materia controvertida en el presente arbitraje y que absuelvan las preguntas formuladas por el Árbitro Único.

## Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

2. Se deja constancia que las preguntas de los informes orales de las partes, así como la réplica y réplica son registradas en audio, el cual estará a disposición de las partes para su reproducción.
3. En este acto, las partes declaran haber tenido oportunidad para exponer sus respectivas posiciones y ejercer su derecho de defensa durante el desarrollo del arbitraje y que no tienen ningún reclamo sobre este extremo.
4. Asimismo, el Árbitro Único en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 43.1 del Reglamento de Arbitraje del Centro otorgó a las partes un plazo de cinco (5) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la presente diligencia, para que precisen lo siguiente:
  - Cuáles son los actos de ejecución contractual sucedidos entre la celebración del contrato y la ratificación del mismo mediante el acuerdo municipal N° 064-2007/MDJM.
  - A la Municipalidad Distrital de Jesús María que precise si se le inició algún procedimiento disciplinario al Gerente Administrativo que suscribió las adendas materia de este proceso o si dicho funcionario municipal fue informado de las consecuencias generadas por la suscripción de las adendas en cuestión.

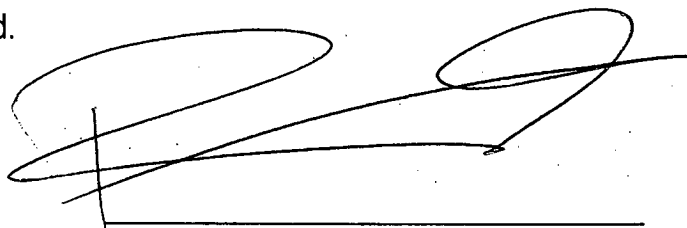
En este acto el árbitro Único señaló que luego de absueltas las preguntas formuladas invitará a las partes para que de acuerdo con el artículo 46° del Reglamento de Arbitraje del Centro presenten sus alegaciones y conclusiones



Caso Arbitral N° 2269-2012-CCL

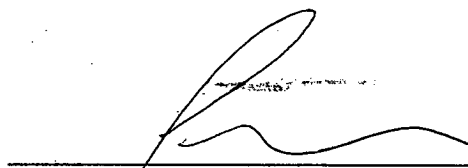
finales del caso, luego de lo cual se cerrará la etapa de instrucción y se fijará el plazo para laudar.

Siendo las 7:35 p.m., luego de leída la presente Acta, Árbitro Único, el Secretario Arbitral y las partes asistentes, procedieron a firmarla en señal de aceptación y conformidad.

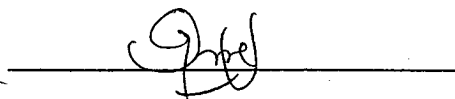


Dr. Domingo Rivarola Reisz

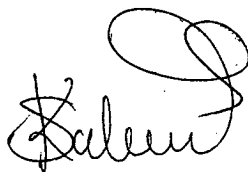
Árbitro Único



Jose Manuel Herrera Robles  
Abogado de Inversiones Esparza  
Triveño S.A.C.



Carol del Rosario Torres Sigueñas en  
representación de la Procuraduría  
Pública de la Municipalidad Distrital de  
Jesús María



Sara Kalinicos Garcia  
Secretaria Arbitral

Caso Arbitral Nro. 2269-2012

Secretaria : Kalinicos García

Cuaderno Principal

Sumilla : Cumplimos con  
informar.-

2012 OCT 15 PM 1 35

RECIBO  
NO ES UN  
COMPROMISO

Doctor:

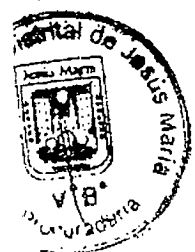
**DOMINGO RIVAROLA REISZ**

**ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA.-**

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA,**

debidamente representado por su Procurador Público Municipal, Dr. Carlos Germán Cañari Arce; en el proceso arbitral seguido por **INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC**, a Usted atentamente digo:

1. En audiencia de Informes Orales llevada a cabo el 26 de septiembre del 2012, su despacho dispuso requerir que las partes precisen lo siguiente:
  - i. *Cuáles son los actos de ejecución contractual sucedidos entre la celebración del contrato y la ratificación del mismo mediante el Acuerdo Municipal N° 064-2007/MDJM.*
  - ii. *A la Municipalidad Distrital de Jesús María precise si se le inició algún procedimiento disciplinario al Gerente Administrativo que suscribió las addendas materia de proceso arbitral o si dicho funcionario municipal fue informado de las consecuencias generadas por la suscripción de las adendas en cuestión.*
2. Con respecto a lo solicitado en el punto i. la Gerencia de Rentas (área encargada de la fase de ejecución contractual), a través del Memorando N° 436-2012-MDJM-GR de fecha 10 de octubre del 2012, nos informa que la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC efectuó el pago de la merced conductiva del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, correspondiente al primer mes, el 21 de noviembre del 2007; esto es, en fecha posterior a la emisión del Acuerdo de Concejo N° 064-2007-MDJM de fecha 16 de octubre del 2007 que resuelve ratificarlo.
3. Asimismo, en relación a lo solicitado en el punto ii., la Secretaria General, a través del Informe N° 088-2012-MDJM/SG de fecha 09 de octubre del 2012, nos comunica que no existe procedimiento administrativo disciplinario iniciado contra el ex Gerente de Administración Julio César Haro Orbegozo, por la suscripción de la primera y segunda adenda del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM- Primera Convocatoria, de fechas 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008. Además, nos informa que la Secretaria General tiene conocimiento del proceso arbitral iniciado por Inversiones Esparza Triveño SAC



respecto al contrato de arrendamiento y sus adendas, siendo que, hasta en tanto el proceso se encuentre en trámite, no resulta procedente iniciar acciones en la vía administrativa.

4. Finalmente, hacemos presente a su despacho que si bien se nos otorgó el plazo de tres días para presentar la información requerida, plazo que a la fecha ha vencido; cierto es también que en virtud a los feridos decretados para la administración pública a fines de septiembre y principios de octubre se nos ha sido imposible obtener la información en tiempo oportuna, razón por la cual solicitamos se nos excuse de haber incumplido con el plazo otorgado y se tenga presente la información solicitada.

**POR TANTO:**

Pido a Ud. Señor Árbitro tener por presentada la información requerida y proveer conforme a ley.

Jesús María, 19 de octubre del 2012.

**ANEXOS:**

- Copia certificada del Memorando N° 436-2012-MDJM-GR
- Copia certificada del Informe N° 088-2012-MDJM/SG



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

CARLOS GERMAN CANARI ARCE  
Procurador Público Municipal  
Reg. CAE. N° 14621



MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA  
Gerencia de Rentas

MEMORANDO N° 436-2012-MDJM-GR

A : PROCURADURIA PUBLICA MUNICIPAL

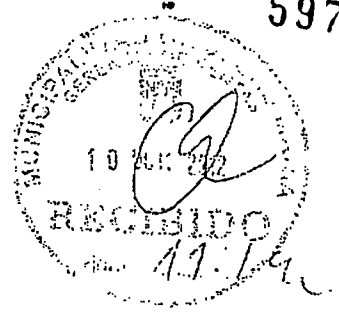
Asunto : Inversiones Esparza Triveño SAC.

Referenc : Memo N° 1022-2012-MDJM-GPP

Fecha : Jesús María, 10 de octubre del 2012.

En mérito al documento de la referencia, remito adjunto el Informe 326-2012-MDJM-GR-SGRYEC de la Sub Gerencia de Recaudación y Coactivo en el cual nos informan que la empresa INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO SAC efectuó los pagos de arrendamiento a partir del mes de noviembre del año 2007, fecha posterior a la emisión del Acuerdo de Concejo N° 064-2007-MDJM de fecha 16 de octubre del 2007 que resuelve ratificarlo.

Atentamente,



**INFORME No. 326 -2012-MDJM-GR-SGRyEC**

**A :** Gerencia de Rentas  
**ASUNTO :** Inversiones Esparza Triveño SAC  
**REF. :** Proveído N° 399-2012-MDJM-GR  
 Memorándum N° 1022-2012-MDJM/GPP  
**FECHA :** Jesús María, 10 de octubre de 2012

Por medio del presente, me dirijo a su Despacho en atención de los documentos de la referencia, sobre ejecución de contrato de arrendamiento entre la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC y esta Municipalidad, y comunicar que la empresa efectuó pagos por los siguientes periodos:

Mes prestación	Fecha Pago	Monto
Noviembre 2007	21/12/2007	5,896.00
Diciembre 2007	23/01/2008	5,896.00
Enero 2008	22/02/2008	5,896.00
Febrero 2008	24/03/2008	5,500.00
Marzo 2008	22/04/2008	5,500.00
Abril 2008	24/05/2008	5,500.00
Junio 2008	05/07/2008	5,500.00
Julio 2008	09/08/2008	5,500.00
Agosto 2008	05/09/2008	5,500.00
Setiembre 2008	14/11/2008	6,393.75
Octubre 2008	16/02/2009	7,877.22
Noviembre 2008	12/06/2009	9,814.45
Diciembre 2008	12/06/2009	9,120.83
Enero 2009	12/06/2009	8,410.42
Febrero 2009	12/06/2009	7,768.75
Marzo 2009	12/06/2009	7,058.33
Abril 2009	12/06/2009	6,370.83
Mayo 2009	12/06/2009	5,660.42
Junio 2009	06/07/2009	5,500.00
Julio 2009	10/08/2009	5,500.00
Agosto 2009	08/09/2009	5,500.00
Setiembre 2009	07/10/2009	5,500.00
Octubre 2009	09/11/2009	5,500.00
Noviembre 2009	14/12/2009	5,500.00
Diciembre 2009	19/01/2010	5,500.00
Enero 2010	09/02/2010	5,500.00
Febrero 2010	12/03/2010	5,500.00
Marzo 2010	13/04/2010	5,500.00
Abril 2010	07/05/2010	5,500.00
Mayo 2010	15/06/2010	5,500.00
Junio 2010	21/07/2010	5,500.00
Julio 2010	31/08/2010	5,500.00
Agosto 2010	24/09/2010	5,500.00
Setiembre 2010	07/10/2010	5,500.00
Octubre 2010	16/11/2010	5,500.00
Noviembre 2010	10/12/2010	5,500.00
Diciembre 2010	25/01/2011	5,500.00
Enero 2011	18/02/2011	5,500.00
Febrero 2011	08/03/2011	5,500.00
Marzo 2011	05/04/2011	5,500.00
Abril 2011	05/05/2011	5,500.00
Mayo 2011	05/06/2011	5,500.00
Junio 2011	05/07/2011	5,500.00
<b>Total</b>		<b>256,663.00</b>

Lo que se comunica para conocimiento y fines del caso.

Atentamente

MUNICIPALIDAD DE JESÚS MARÍA  
SUB GERENCIA DE RECAUDACIÓN Y EJECUTORIA COACTIVA  
 \_\_\_\_\_  
 ADRIAN YSABEL URSINA AUGUSTO  
 SUB GERENTE

**MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA**  
**Secretaría General**

**INFORME N° 003 - 2012- MDJM/SG**

A : CARLOS G. CAÑARI ARCE  
Procurador Público Municipal

REF. : Memorandum N° 1019-2011-MDJM/PPM

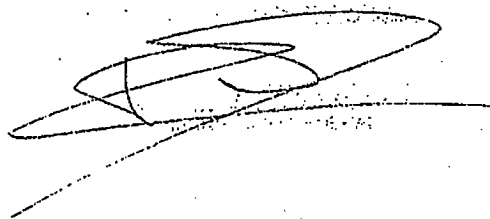
ASUNTO : Información sobre ex Gerente de Administración Julio César Haro Orbegoso

FECHA : Jesús María, 09 de octubre del 2012

Por la presente se le comunica que a la fecha no existe procedimiento administrativo disciplinario iniciado contra el Ex Gerente de Administración Julio César Haro Orbegoso, por la suscripción de la primera y segunda Adenda del Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM Primera Convocatoria de fechas 25 de febrero y 30 de diciembre del 2008; asimismo, este Despacho desconoce si dicho funcionario fue informado de las consecuencias generadas por la suscripción de las adendas en cuestión, irregularidades que aparecen descritas en el Informe N° 003-2010-2-2180 "Examen Especial Arrendamiento del Parque de los Próceres y Precursores de la Independencia y el Campo de Marte ." de fecha 23 de setiembre del 2010 emitido por el Órgano de Control Institucional de la MDJM.

Por otro lado, este Despacho ha sido informado sobre el proceso arbitral seguido por la empresa Inversiones Esparza Triveño SAC contra esta corporación, cuya materia controversial es el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM y sus adendas; y debido a que el proceso arbitral se encuentre aún en trámite no corresponde iniciar acciones en la vía administrativa, estando a la espera de la culminación del mismo a fin que el órgano competente determine la existencia de infracción administrativa en la que hubiera incurrido el ex funcionario.

Atentamente,





**ORDENANZA N° 220-MDJM**

Jesús María, 27 de marzo de 2007

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA;**

Visto, en sesión extraordinaria de la fecha, con el voto mayoritario de los señores regidores y con dispensa del Trámite de Lectura y Aprobación del Acta; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el numeral 3 del artículo 9 de la Ley N° 27972 Orgánica de Municipalidades dispone que corresponde al Concejo Municipal aprobar el régimen de organización interior y funcionamiento del gobierno local;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 002-2007/MDJM de fecha 09 de enero del 2007 se declaró la reorganización y reestructuración administrativa de la Municipalidad Distrital de Jesús María, que comprendió la revisión de los instrumentos de gestión, entre los que se encuentra el Reglamento de Organización y Funciones (ROF);

Que, resulta necesario formular y actualizar los instrumentos normativos de gestión en el proceso de reestructuración administrativa en el que se encuentra la corporación edil, dispuesta mediante el Acuerdo de Concejo referido;

Que, el proceso de reestructuración conlleva definir los roles de los diferentes componentes de la organización, mediante instrumentos normativos que garanticen coherencia, armonía y formalidad a la gestión municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Segunda Norma General del Sistema de Racionalización aprobado por la Resolución Jefatural N° 182-79-INAP/DNR, así como por el Decreto Supremo N° 043-2006-PCM de fecha 26 de julio de 2006, se aprobaron los Lineamientos para la Elaboración y Aprobación del Reglamento de Organización y Funciones de las entidades del Estado.

Que, mediante Dictamen N° 008-2007-CPEP/MJM de la Comisión de Economía, Planeamiento y Presupuesto se recomendó aprobar el Proyecto de Reglamento de Organización y Funciones elaborado por la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto.

**EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY N° 27972 ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, EL CONCEJO MUNICIPAL, APROBO LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONES DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA**

**Primero.-** APRUEBASE el Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que consta de Cinco Títulos, Nueve Capítulos, Secciones, Cincuenta Artículos, Cuatro Disposiciones Complementarias y Tres Disposiciones Transitorias y Finales, el mismo que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

**Segundo.-** DERÓGASE la Ordenanza N° 131-MJM, mediante la cual se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Jesús María y toda norma que se oponga a la presente Ordenanza.

**Tercero.-** PUBLIQUESE la presente Ordenanza y el Organigrama Estructural en el Diario Oficial El Peruano y difúndase por la página web de la corporación edil el íntegro del Reglamento de Organización y Funciones aprobado por la presente Ordenanza.

**Cuarto.-** La presente norma entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial.

**REGÍSTRESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA

RESOLVO



Municipalidad Distrital de Jesús María

Dr. ENRIQUE OCROSPOMA PELLA  
ALCALDE





**TITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES  
CAPITULO I  
DEL CONTENIDO Y ALCANCES**

ARTÍCULO 1º.- El presente Reglamento de Organización y Funciones es un instrumento normativo de gestión institucional que establece la estructura orgánica y funciones generales de los órganos que conforman la Municipalidad Distrital de Jesús María, el mismo que es concordante con la Constitución Política del Estado, la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, y las demás normas referidas a su ámbito.

ARTÍCULO 2º.- Las normas establecidas en el presente Reglamento son de aplicación y cumplimiento obligatorio de todos los órganos de la Municipalidad Distrital de Jesús María, en el ámbito de su competencia.

**CAPITULO II  
NATURALEZA, FINALIDAD Y JURISDICCIÓN**

ARTÍCULO 3º.- La Municipalidad Distrital de Jesús María es el órgano de Gobierno Local promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Goza 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.

Sus principales autoridades emanan de la voluntad popular conforme a la Ley Electoral correspondiente.

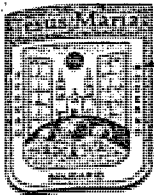
ARTÍCULO 4º.- La Municipalidad Distrital de Jesús María tiene como finalidad:

- Representar al vecindario
- Promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales.
- Promover el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.
- Desarrollar programas y servicios sociales estratégicos.
- Promover la Cultura de Valores en el Distrito

**TITULO SEGUNDO  
DE LAS FUNCIONES, FACULTADES Y ATRIBUCIONES  
CAPITULO I  
DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO**

**SECCIÓN I DEL CONCEJO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 5º.- El Concejo Municipal está conformado por el Alcalde y los Regidores, ejercen función pública de acuerdo a la Ley N° 27815, con las atribuciones que le confiere la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y se rige por su propio reglamento.



623

## SECCIÓN II DE LA ALCALDÍA

ARTÍCULO 6° La Alcaldía es el órgano ejecutivo de la Municipalidad, El Alcalde es el representante legal y su máxima autoridad administrativa. Ejerce las funciones y atribuciones que le confieren la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica de Municipalidades y las demás leyes y disposiciones concordantes con ella.

### CAPITULO II DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

#### SECCIÓN I DE LA GERENCIA MUNICIPAL

ARTÍCULO 7°.- La Gerencia Municipal es el órgano de Dirección de mayor nivel técnico-administrativo institucional, encargado de conducir la gestión técnica, financiera y administrativa de la Municipalidad Distrital de Jesús María, para alcanzar los objetivos trazados en concordancia con la política institucional y las disposiciones legales y normativas vigentes. Está a cargo del Gerente Municipal, quien depende directamente del Alcalde.

ARTÍCULO 8°.- Son funciones generales de la Gerencia Municipal:

- a) Proponer al Alcalde las políticas de gestión municipal y las acciones técnico-administrativas, para alcanzar los objetivos propuestos y ejecutarlas una vez aprobadas.
- b) Aprueba las políticas específicas destinadas a orientar, supervisar y dirigir los procesos, proyectos y acciones de la gestión municipal, a partir de lo dispuesto por el Concejo Municipal y la Alcaldía, de acuerdo con las funciones y atribuciones encargadas y/o delegadas;
- c) Celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social de la Municipalidad.
- d) Gerenciar los procesos que desarrolla la Municipalidad en la producción de bienes y servicios, desarrollo económico del Distrito, la priorización del desarrollo humano, y la consolidación de la democracia participativa; con identidad, respeto, responsabilidad y con cultura de transparencia y honestidad.
- e) Controlar el correcto uso de los recursos económicos, humanos y otros, así como el patrimonio institucional.
- f) Dirigir y establecer los lineamientos para la formulación de la memoria anual, remitiéndola al Alcalde para su consideración y posterior aprobación por el Concejo Municipal.
- g) Representar al Alcalde ante las instituciones públicas y privadas, por delegación expresa de él, dándole cuenta de las gestiones realizadas.



- h) Asesorar, apoyar e informar permanentemente al Alcalde y al Concejo, a solicitud de éste, sobre aspectos de la gestión municipal.
- i) Disponer las medidas preventivas y correctivas para la transparencia en la gestión; y, el estricto y oportuno cumplimiento de las normas de los sistemas administrativos, por la Municipalidad.
- j) Otras, que le signe el Alcalde, en el ámbito de su competencia.

### CAPITULO III DE LOS ÓRGANOS DE COORDINACIÓN

#### SECCIÓN I DE LAS COMISIONES DE REGIDORES

ARTÍCULO 9º.- Las Comisiones de Trabajo de Regidores son órganos de coordinación del Concejo y del Alcalde, que tienen la finalidad de efectuar estudios, formular propuestas y proyectos de gestión Municipal, emitiendo dictamen en los casos que corresponda, a fin de ser sometidos al Concejo de acuerdo a las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Se rigen por su propio reglamento.

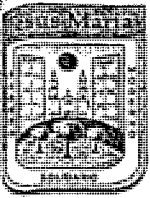
#### SECCIÓN II DEL CONSEJO DE COORDINACIÓN LOCAL DE JESÚS MARÍA

ARTÍCULO 10º.- El Consejo de Coordinación Local de Jesús María, es un órgano de coordinación y concertación de la Municipalidad, integrado por el Alcalde que lo preside, pudiendo delegar tal función en el Teniente Alcalde, y los Regidores. También son miembros los representantes de las organizaciones sociales de base, asociaciones, organizaciones de productores, gremio empresarial, juntas vecinales y cualquier otra forma de nivel distrital, con las funciones y atribuciones que le señala la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades. El Consejo de Coordinación Local de Jesús María no ejerce funciones ni actos de gobierno.

Su funcionamiento se encuentra regulado en la Ley Orgánica de Municipalidades, El Consejo de Coordinación Local de Jesús María se rige por el Reglamento aprobado por Ordenanza, a propuesta del mismo Consejo.

ARTÍCULO 11º.- Son funciones del Consejo de Coordinación Local de Jesús María, las establecidas en el Artículo 104º de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, entre las que se señalan:

- a. Coordinar y concertar el Plan de Desarrollo Distrital Concertado y el Presupuesto Participativo.
- b. Proponer la elaboración de proyectos de inversión y de servicios públicos locales.
- c. Proponer convenios de cooperación distrital para la prestación de servicios públicos.
- d. Promover la formación de Fondos de Inversión como estímulo a la inversión privada en apoyo del desarrollo económico local sostenible.
- e. Otras que le encargue o solicite el Concejo Municipal.



### SECCIÓN III DEL COMITÉ DE DEFENSA CIVIL Y SEGURIDAD CIUDADANA

ARTÍCULO 12º.- El Comité de Defensa Civil y Seguridad Ciudadana es un órgano de coordinación y concertación de la Municipalidad, presidida por el Alcalde, e integrado por las autoridades representativas de las empresas públicas, privadas, sociedad civil, las fuerzas armadas y policiales, autoridades políticas, entidades públicas del Distrito, según Decreto Ley N° 19338, Ley del Sistema de Defensa Civil, modificado por los Decretos Legislativos Nos. 442, 735. Y 905; y el Decreto Supremo N° 005-88-SGMD, Reglamento del Sistema de Defensa Civil, el Estado creó y reglamentó el Sistema Nacional de Defensa Civil, considerando parte integrante de la Defensa Nacional.

ARTÍCULO 13º.- Son funciones generales del Comité de Defensa Civil las siguientes:

- a. Planear, dirigir y conducir las actividades de Defensa Civil en su organismo
- b. Inventariar los recursos de su organismo aplicables a la Defensa Civil.
- c. Formular planes de prevención, emergencia y rehabilitación, proponerlos al Comité de Defensa Civil para su aprobación y ejecutarlos cuando el caso lo requiera.
- d. Promover y/o ejecutar acciones de capacitación en Defensa Civil a todo nivel.
- e. Prestar servicios técnicos de inspección y otros de seguridad en Defensa Civil, que estén dentro de su capacidad.
- f. Aplicar en el Área de su competencia, las normas técnicas emitidas por el INDECI
- g. Suscribir y ejecutar convenios en materia de Defensa Civil, con organismos nacionales o extranjeros.

ARTÍCULO 14º.- Son funciones específicas del Comité de Defensa Civil:

- a. Coordinar con las entidades técnicas y científicas, que tengan a su cargo la ejecución según sus competencias de la identificación de peligros, análisis de las vulnerabilidades y estimación de riesgos para adoptar las medidas de prevención más efectivas.
- b. Brindar apoyo técnico a las comisiones del Comité en la formulación del Plan Regional Provincial o Distrital según corresponda de Defensa Civil.
- c. Brindar apoyo técnico que contribuya a garantizar la actividad operativa permanente del Comité de Defensa Civil y el funcionamiento del Centro de Operaciones de Emergencias respectivo (COER, COEP y COED).
- d. Ejecutar el planeamiento, coordinación y supervisión de las actividades y obras de prevención, involucrando a todas las entidades ejecutoras del ámbito de su competencia, fomentando la incorporación del concepto de prevención en la planificación del desarrollo.
- e. Supervisar y efectuar, en lo que corresponda, las Inspecciones Técnicas de Seguridad en Defensa Civil, en su respectiva jurisdicción (Región, Provincia o Distrito), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Inspecciones Técnicas. Brindar apoyo técnico a la Comisión de Logística para mantener actualizados los inventarios de personal y bienes muebles en su ámbito geográfico para la atención de la emergencia.
- g. Brindar apoyo técnico a la Comisión de Logística para la supervisión del funcionamiento de los Almacenes de Defensa Civil, así como del control de los



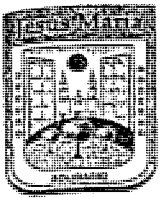
niveles de almacenamiento y movimiento de los materiales de los bienes de Defensa Civil.

- h. Organizar Brigadas de Defensa Civil en su ámbito, capacitándolas para su mejor desempeño.
- i. Ejecutar el Plan de Capacitación en Defensa Civil para la colectividad de su jurisdicción y promover las acciones educativas en prevención y atención de desastres.
- j. Ejecutar y/o promover la ejecución de simulacros y simulaciones en el ámbito de su jurisdicción.
- k. Difundir la organización del Comité de Defensa Civil en todas las agrupaciones y organizaciones laborales, instituciones educativas, culturales, sociales, comunales y otros.
- l. Informar oficialmente a los medios de comunicación sobre las acciones de Defensa Civil, por delegación del Presidente del Comité.
- m. Presentar la propuesta del Plan Anual de Trabajo de la Oficina para su aprobación por el Presidente del Comité.
- n. Brindar apoyo técnico a las Comisiones en la supervisión y seguimiento de las actividades y obras de prevención y atención.
- o. Aplicar, en el área de su competencia, las Normas Técnicas en materia de Defensa Civil, emitidas por el INDECI.
- p. Otras que le asigne el Presidente del Comité o estén señaladas por la normatividad de la materia.

ARTÍCULO 15º.- Las Funciones del Secretario Técnico del Comité de Defensa Civil, a cargo del Jefe de la Oficina de Defensa Civil de la Municipalidad Distrital de Jesús María, serán las siguientes:

- a. Llevar el Libro de Actas y el Archivo del Comité.
- b. Informar acerca del grado y oportunidad del cumplimiento de los acuerdos.
- c. Centralizar la información cursada al Comité por sus miembros y otros organismos.
- d. Centralizar la recepción y custodia de ayuda material y ejecutar el plan de distribución de ayuda en beneficio de los damnificados en caso del desastre, a través del Comité.
- e. Apoyar la ejecución del planeamiento, coordinación y supervisión de las obras de prevención, involucrando a todas las entidades ejecutoras del ámbito de su competencia.
- f. En caso de desastre, el Jefe de la Oficina de Defensa Civil, como Secretaria Técnica del Comité y a los Comités de mayor nivel jerárquico sobre la evaluación de daños y acciones de rehabilitación realizadas en el ámbito de su responsabilidad.
- g. Informar mensualmente en su calidad de Secretario Técnico del Comité, al Presidente del mismo respecto del cumplimiento de las funciones señaladas, bajo responsabilidad.

ARTÍCULO 16º.- El Comité de Seguridad Ciudadana del Distrito de Jesús María es un órgano de coordinación y participación que tiene la atribución de aprobar los planes, programas y proyectos de Seguridad Ciudadana en el distrito, en concordancia con las políticas contenidas en el Plan Nacional de Seguridad Ciudadana; dictar directivas,



difundir las medidas y acciones sobre Seguridad Ciudadana y evaluar el impacto de las mismas en la comunidad. El Comité de Seguridad Ciudadana es presidido por el Alcalde.

ARTÍCULO 17º.- Son funciones del Comité de Seguridad Ciudadana las establecidas en el Artículo 17º de la Ley N° 27933, Ley del Sistema Nacional de Seguridad Ciudadana, en el ámbito de su competencia, entre las cuales podemos mencionar:

- a. Estudiar y analizar los problemas de seguridad ciudadana a nivel del Distrito de Jesús María.
- b. Promover la organización de las Juntas Vecinales de Seguridad del Distrito de Jesús María.
- c. Formular, ejecutar y controlar los planes, programas y proyectos de seguridad ciudadana en el Distrito.
- d. Ejecutar los planes, programas y proyectos de seguridad ciudadana dispuestos por el Consejo Nacional de Seguridad Ciudadana.
- e. Supervisar la ejecución de los planes y programas de Seguridad Ciudadana,
- f. Celebrar convenios institucionales.
- g. Coordinar y apoyar los planes, programas y/o proyectos de seguridad ciudadana con las jurisdicciones colindantes.
- h. Otras, que les sean asignadas según el Reglamento de la Ley N° 27933 y demás normatividad vigente.

#### CAPÍTULO IV DEL ÓRGANO DE CONTROL

##### SECCIÓN I DE LA OFICINA DE CONTROL INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 18º.- La Oficina de Control Interno es la encargada de cautelar la correcta administración de recursos de la Municipalidad y la confiabilidad de su información financiera, mediante el control posterior de la gestión contable, financiera y administrativa, así como verificar la debida aplicación de las normas, procedimientos y técnicas de la Municipalidad, en armonía con las disposiciones del Sistema Nacional de Control y demás normas vigentes. Está a cargo de un Gerente de Oficina de Control Interno cuya designación y separación es efectuada por la Contraloría General de la República. Depende funcional y administrativamente de la Contraloría General de la República.

ARTÍCULO 19º.- Son funciones de la Oficina de Control Interno:

- a. Formular, ejecutar y evaluar el Plan Anual de Control de la Municipalidad Distrital de Jesús María, aprobado por la Contraloría General de la República, de acuerdo a los lineamientos y disposiciones emitidas para tal efecto.
- b. Planear, organizar, dirigir y ejecutar diversas auditorias, exámenes especiales, inspecciones e investigaciones de inspección en el ámbito de su competencia funcional.
- c. Efectuar el control posterior de los aspectos legales, técnicos, económicos, financieros, contables, administrativos y de gestión, en las diversas Unidades Orgánicas de la Municipalidad



- d. Controlar el cumplimiento de las normas emanadas de los sistemas administrativos, financieros y de control, así como las que se dicten internamente, aprobadas por los órganos competentes.
- e. Emitir informes relativos a los resultados de las acciones de control y proponer al Alcalde las medidas correctivas pertinentes, así como evaluar su implementación y cumplimiento.
- f. Garantizar el debido cumplimiento de las Normas y disposiciones que rigen el control gubernamental, establecida por la Contraloría General, como Órgano Rector del Sistema Nacional de Control.
- g. Informar y divulgar oportunamente el sentido y alcance interpretativo de las disposiciones y normas técnicas de control, así como verificar la correcta aplicación de las mismas por parte de los diversos órganos de la Municipalidad.
- h. Remitir los informes resultantes de sus acciones de control a la Contraloría General, así como al Alcalde, conforme a las disposiciones sobre la materia.
- i. Asesor y apoyar a la Alcaldía en la política de control, en concordancia con la normatividad del Sistema Nacional de Control.
- j. Emitir informes anuales al Concejo Municipal, acerca del ejercicio de sus funciones y del estado del control del uso de los recursos de la Municipalidad.
- k. Otras, que le asignen los dispositivos legales vigentes, sobre la materia.

## CAPITULO V DE LOS ÓRGANOS DE ASESORAMIENTO

### SECCIÓN I DE LA GERENCIA DE PLANEAMIENTO Y PRESUPUESTO

ARTÍCULO 20º.- La Gerencia de Planeamiento y Presupuesto es el órgano responsable de conducir, asesorar, ejecutar y evaluar las actividades relacionadas a planes y programas, presupuesto, organización, racionalización y estadísticas, así como lo relacionado a la formulación, negociación y concertación de convenios y acuerdos de cooperación técnica y económico financiera, tanto a nivel nacional como internacional, ya sea con organismos públicos como privados, para lograr el apoyo a los programas y proyectos de inversión y desarrollo de la Municipalidad Distrital de Jesús María.

Está a cargo del Gerente de Planeamiento y Presupuesto, el cual es un funcionario de confianza, quien depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 21º.- Son funciones generales de la Gerencia Planeamiento y Presupuesto:

- a. Proponer a la Alta Dirección los Objetivos Estratégicos, los planes, programas y presupuestos participativos, así como los procesos de racionalización administrativa, financiera y estadística Municipal, así como los programas de cooperación técnica y financiera en el marco de las necesidades institucionales Municipales.  
Proponer, orientar y supervisar, la elaboración y mantenimiento actualizado el diagnóstico del Distrito de Jesús María, así como los estudios e informes técnico - económico - financieros de base estratégica para el desarrollo del Distrito.
- c. Orientar, Dirigir, coordinar y controlar las fases de programación, formulación, aprobación, ejecución y evaluación del Presupuesto Municipal Participativo y el Plan



- Operativo Institucional, conforme a la normatividad vigente del Sistema de Gestión Presupuestaria del Estado y otros relacionados en la materia.
- d. Asesorar y dar opinión en relación al manejo económico financiero, como a lo referido a endeudamiento de corto o largo plazo.
  - e. Proponer y formular el análisis funcional organizacional y documentos de gestión institucional, de conformidad con la normatividad vigente.
  - f. Proponer y conducir la implementación de los modelos de organización que se establezcan, así como el mejoramiento continuo de su organización.
  - g. Elaborar la información estadística básica sistematizada.
  - h. Asesorar y apoyar a los órganos de la Municipalidad Distrital de Jesús María, en lo relativo al diseño y presentación de proyectos para su priorización, así mismo par su oficialización ante las fuentes cooperantes.
  - i. Promover y apoyar la formulación, negociación, aprobación y ejecución de proyectos con Cooperación Técnica y Financiera.
  - j. Organizar y conducir la negociación con las fuentes cooperantes, los convenios, acuerdos y proyectos de cooperación técnica y financiera a suscribirse en coordinación con las entidades competentes.
  - k. Canalizar las demandas de cooperación técnica y financiera de la Municipalidad hacia los organismos nacionales e internacionales en el marco de los acuerdos y/o convenios suscritos por la Municipalidad y el Gobierno Peruano.
  - l. Fomentar y velar por el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud a los convenios y acuerdos de cooperación técnica y financiera nacional e internacional suscritos; asimismo, supervisar y evaluar periódicamente a las unidades ejecutoras de los proyectos a fin de que las acciones se ajusten a la política institucional y solicitarles periódicamente los informes de ejecución.
  - m. Participar en la elaboración del Sistema Integrado de Información Institucional, en el ámbito de su competencia.
  - n. Actuar como secretaría técnica en los procesos administrativos referidos a la promoción de la inversión privada para el distrito de Jesús María.
  - o. Presentar reportes estadísticos, a la Gerencia Municipal, periódicamente y cuando le sea requerido por la Alta Dirección.
  - p. Otras, que le asigne al Gerente Municipal en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 22º.- Para el cumplimiento de sus funciones la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto cuenta con la estructura siguiente:

- Sub Gerencia de Presupuesto y Finanzas, con las siguientes funciones genéricas:
  - a. Elaborar y mantener actualizado los estudios e informes técnico - económico - financieros de base estratégica para el desarrollo del Distrito.
  - b. Formular las propuestas de políticas y ejecutar el seguimiento para controlar las fases de programación, formulación, aprobación, ejecución y evaluación del Presupuesto Municipal Participativo, conforme a la normatividad vigente del Sistema de Gestión Presupuestaria del Estado y otros relacionados en la materia.
  - c. Emitir opinión técnica en relación al manejo económico financiero, como a lo referido a endeudamiento de corto o largo plazo.





- d. Elaborar y presentar reportes e informes periódicos y cuando le sea requerido, en relación a las funciones presupuestarias y financieras que son de su competencia.
  - e. Otras, que le asigne la Gerencia en el ámbito de su competencia.
- Sub Gerencia de Cooperación Técnica, con las siguientes funciones genéricas:
- a. Apoyar a los órganos de la Municipalidad en el diseño y presentación de proyectos para ser presentados ante fuentes cooperantes.
  - b. Identificar y coordinar con diversas fuentes de Cooperación Técnica y Financiera la posibilidad de la ejecución de proyectos.
  - c. Apoyar la negociación con las fuentes cooperantes, así como la formulación de los documentos como convenios y/o acuerdos que conlleven a la realización de proyectos de cooperación técnica y financiera y que tengan que suscribirse en coordinación con las entidades competentes.
  - d. Identificar y promover que las demandas de cooperación técnica y financiera de la Municipalidad se puedan orientar hacia los organismos nacionales e internacionales en el marco de los acuerdos y/o convenios suscritos por la Municipalidad y el Gobierno Peruano.
  - e. Realizar el seguimiento en relación al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud a convenios y acuerdos de cooperación técnica y financiera nacional e internacional suscritos, supervisando y evaluando periódicamente a las unidades ejecutoras de los proyectos a fin de que las acciones se ajusten a la política institucional y de los organismos financieros.
  - f. Otras, que le asigne la Gerencia en el ámbito de su competencia.

## SECCIÓN II DE LA GERENCIA DE ASESORÍA JURÍDICA

ARTÍCULO 23°.- La Gerencia de Asesoría Jurídica es el órgano encargado de asesorar a la Alta Dirección y a los demás órganos de la Municipalidad en asuntos de carácter técnico- legal; dictamina sobre los aspectos legales que le sean formuladas. Está a cargo de un Gerente de Asesoría Jurídica, el cual es un funcionario de confianza, quien depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 24°.- Son funciones generales de la Gerencia de Asesoría Jurídica:

- a. Asesorar a los Órganos de Gobierno y demás dependencias de la Municipalidad Distrital de Jesús María, en asuntos de carácter jurídico-legal.
- b. Emitir dictámenes sobre asuntos contenciosos o administrativos que le sean sometidos.  
Formular y revisar los proyectos de contratos que deba celebrar la Municipalidad.  
Absolver consultas y emitir informes sobre los asuntos que en materia legal administrativo se le formule.  
Elaborar los proyectos de dispositivos legales que requiera la Municipalidad Distrital, en los campos de gestión, servicios y rentas.
- f. Organizar y sistematizar la legislación general y la relacionada con el Gobierno Local.
- g. Mantener actualizados los registros de contratos y otros.



- h. Mantener actualizados los registros estadísticos de la gerencia.
- i. Otras, que le asigne el Gerente Municipal, en el ámbito de su competencia.

## CAPITULO VI DE LOS ORGANOS DE APOYO

### SECCIÓN I DE LA SECRETARÍA GENERAL

ARTÍCULO 25°.- La Secretaría General, es el órgano de apoyo encargado del desarrollo de las labores técnico administrativas y documentarias del Concejo, así como de organizar y dirigir la tramitación documentaria, el Sistema Archivístico Municipal y organizar las sesiones del Concejo y administración de las partidas de los registros de estado civil.

El Secretario General es un funcionario de confianza con categoría de Gerente, quien depende directamente del Alcalde.

ARTÍCULO 26°.- Son funciones generales de la Secretaría General:

- a. Asesorar al Concejo Municipal en los casos que se le requiera.
- b. Prestar apoyo administrativo a la Alcaldía y Comisiones de Regidores, cuando sea requerido.
- c. Conducir el registro, publicación, distribución y custodia de los dispositivos legales de la Municipalidad, así como transcribir y autenticar sus copias.
- d. Organizar, coordinar y controlar el Sistema de Administración documentaria y del archivo Central de la Municipalidad.
- e. Controlar y revisar los proyectos de Acuerdos, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones.
- f. Convocar a los Regidores y/o Funcionarios a sesiones Ordinarias y Extraordinarias que disponga la Alcaldía; asimismo, confeccionar y llevar las Actas de sesiones del Concejo, bajo estricto control y actuar como secretario, dando fe de los acuerdos adoptados.
- g. Dar fe de las Resoluciones que emita el Despacho de Alcaldía.
- h. Otras, que le asigne el Alcalde en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 27°.- Para el cumplimiento de sus funciones la Secretaría General cuenta con la estructura siguiente:

#### Sub Gerencia de Trámite Documentario

Dirigir, controlar, supervisar, recepcionar y distribuir los documentos internos y externos que circulan en la Municipalidad velando por el cumplimiento de las Normas que regulan la administración documentaria.

- b. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Secretaría General.
- c. Otras, que le asigne el Secretario General en el ámbito de su competencia.



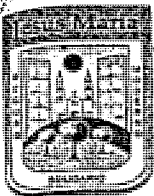
- Sub Gerencia de Archivo Central
  - a. Programar, dirigir, supervisar y controlar los procesos técnicos de recepción, registro, clasificación, archivo y seguridad de la documentación que obra en su poder inherentes a la Gestión Municipal.
  - b. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Secretaría General.
  - c. Otras, que le asigne el Secretario General en el ámbito de su competencia.
- Sub Gerencia de Registro Civil
  - a. Planificar, organizar, dirigir, coordinar, ejecutar y controlar los servicios de inscripción de partidas de los registros de estado civil así como otorgar de partidas y las demás que señale la Ley.
  - b. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones emanadas del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC)
  - c. Celebrar matrimonios civiles individuales y colectivos de acuerdo a ley.
  - d. Otras, que le asigne el Secretario General en el ámbito de su competencia.

## SECCIÓN II DE LA GERENCIA DE COMUNICACIÓN Y RELACIONES COMUNALES.

ARTÍCULO 28º.- La Gerencia de Comunicación y Relaciones Comunales, es el órgano de apoyo, encargado de conducir las actividades de comunicación e interrelación institucional, que permitan fortalecer la imagen municipal y la consolidación del gobierno local. Está a cargo del Gerente de Comunicación Social, el cual es un cargo de confianza, que depende directamente del Alcalde.

ARTÍCULO 29º.- Son funciones generales de la Gerencia de Comunicación y Relaciones Comunales:

- a. Planear, dirigir, controlar y evaluar las actividades de Relaciones Públicas, información, protocolo y aquellas que conlleven a la mejora continua de las comunicaciones e imagen institucional.
- b. Dirigir los procesos de difusión de las actividades, proyecciones y logros de la gestión.
- c. Dirigir y supervisar los programas y acciones de comunicación, información e imagen institucional sobre la problemática municipal en general.
- d. Promover las políticas de participación ciudadana de los vecinos del Distrito, sea individual o de manera organizada; en la Gestión Municipal.  
Dirigir las políticas instituciones de interrelación con los medios de comunicación masiva en general.  
Dirigir la realización de las conferencias de prensa, sobre asuntos de interés municipal.
- g. Dirigir y supervisar las políticas, planificar y controlar las actividades de orientación e información a los contribuyentes.
- h. Difundir las actividades, proyectos y logros de la gestión.
- i. Implementar las acciones de comunicación, información e imagen institucional de la municipalidad.



- j. Coordinar y Organizar as conferencias de prensa, sobre asuntos de interés municipal.
- k. Elaborar la síntesis informativa diaria, de medios de comunicación.
- l. Otras, que le asigne el Alcalde en el ámbito de su competencia..

ARTÍCULO 30°.- La Gerencia de Comunicación y Relaciones Comunales para el desarrollo de sus funciones, cuenta con las siguientes unidades orgánicas:

- Sub Gerencia de Participación Vecinal, que tiene como funciones:

- a. Proponer y ejecutar, las actividades e iniciativas destinadas a recoger las demandas y aportes de los vecinos para la mejora de la Gestión Municipal y el desarrollo del Distrito.
- b. Desarrollar las acciones de promoción de la participación de los vecinos del Distrito, sea individual o de manera organizada; en la gestión municipal
- c. Desarrollar las actividades propias del programa de atención al Adulto Mayor
- d. Otras, que le asigne la Gerencia en el ámbito de su competencia..

- Sub Gerencia de Protocolo y Atención al Contribuyente, que tiene como funciones:

- a. Organizar, dirigir y ejecutar, las actividades de Protocolo así como de orientación e información a los contribuyentes, mediante uso de diversos medios, ya sea en forma directa o indirecta.
- b. Coordinar, Organizar y Ejecutar las diversas acciones y actividades relacionadas a la organización, dirección y atención de las actividades oficiales tanto públicas como internas del Concejo Distrital, del Alcalde y de la Municipalidad, así como de aquellas actividades oficiales donde participa la autoridad municipal.
- c. Elaborar la programación y coordinar la participación en las actividades oficiales donde asiste el Alcalde en representación de la Municipalidad y de la población del Distrito de Jesús María.
- d. Elaborar las políticas, planificar y controlar las actividades de orientación e información a los contribuyentes.
- e. Otras, que le asigne la Gerencia en el ámbito de su competencia.

### SECCIÓN III DE LA PROCURADURÍA PÚBLICA MUNICIPAL

ARTÍCULO 31°.- La Procuraduría Pública Municipal es el órgano de apoyo, encargado de los asuntos judiciales de la Municipalidad, representa y defiende ante los órganos jurisdiccionales, los derechos e intereses de la Municipalidad, de conformidad con las normas del Sistema de Defensa Judicial. Está a cargo del Procurador Público Municipal, es un cargo de confianza, que depende administrativamente del Gerente Municipal; así como funcional y normativamente del Consejo de Defensa Judicial del Estado.

ARTÍCULO 32°.- Son funciones generales de la Procuraduría Pública Municipal:

- a. Representar y defender los intereses y derechos de la Municipalidad de Jesús María, ante los órganos jurisdiccionales, en los procesos y procedimientos judiciales;



- h. Elaborar Políticas y controlar que se cumplan las actividades de fiscalización tributaria, en la jurisdicción a cargo de la Municipalidad de Jesús María.
- i. Elaborar Políticas y controlar que se cumplan las actividades relacionadas a la cobranza coactiva, así como a la ejecución de acciones relacionadas al cumplimiento de normas municipales, por la vía coercitiva.
- j. Supervisar se mantenga actualizados los registros estadísticos de la Gerencia.
- k. Otras, que le asigne el Gerente Municipal en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 35°.- La Gerencia de Rentas cuenta con las siguientes unidades orgánicas, con las funciones genéricas siguientes:

- Sub Gerencia de Administración Tributaria

- a. Brindar los servicios de atención y orientación a los contribuyentes.
- b. Absolver las consultas presenciales de los contribuyentes.
- c. Poner a disposición de los contribuyentes y/o administrados, los materiales de información y difusión del cumplimiento de las obligaciones tributarias.
- d. Recibir las declaraciones juradas de los contribuyentes y procesarlas conforme a la normatividad vigente.
- e. Controlar la información ingresada al sistema como resultado del ingreso de las declaraciones juradas recibidas.
- f. Emitir fraccionamientos tributarios según corresponda.
- g. Archivar la documentación sustentatoria de las Declaraciones Juradas presentadas en los casos que corresponda.
- h. Atender y proyectar las Resoluciones Gerenciales respecto de las solicitudes no contenciosas tributarias presentadas por los contribuyentes.
- i. Otras actividades relacionadas a su ámbito de acción que le sean encomendados por la Gerencia de Rentas.

- Sub. Gerencia de Recaudación

- a. Organizar y controlar el proceso y seguimiento periódico y oportuno de las cobranzas del Área de Rentas en vía ordinaria y pre coactivo sujetándose a lo dispuesto por el Código Tributario y las leyes vigentes.
- b. Control y seguimiento de los saldos por cobrar de años anteriores
- c. Emisión, control, evaluación y seguimiento del proceso de emisión de fraccionamientos tributarios.
- d. Control de las cobranzas por merced conductiva, convenios y concesiones a favor del Municipio según contratos vigentes; así como de los comerciantes que hacen uso de la vía pública y que se encuentren debidamente autorizados mediante Resolución de Alcaldía.
- e. Atención de expedientes administrativos que ingresen a la Unidad para su atención.
- f. Otras actividades relacionadas a su ámbito de acción, encomendadas por la Gerencia de Rentas.

- Sub Gerencia de Control y Fiscalización Tributaria.



- sea este civil, penal, laboral, constitucional o contencioso administrativo, sea como demandante o demandado, denunciante o agraviado.
- b. Ejercer la defensa judicial de la Municipalidad, ante cualquier tribunal o juzgado.
  - c. Coordinar con los órganos competentes para efectos del ejercicio de la defensa de los intereses y derechos de la Municipalidad, a quienes represente y defienda.
  - d. Solicitar conciliaciones en los casos que señale la Ley y proceder a demandar o iniciar procesos arbitrales cuando se hubieren o se pudieren afectar derechos de la Municipalidad, para lo cual requerirá de autorización del Alcalde, mediante acto administrativo.
  - e. Mantener informado al Alcalde sobre los avances de los procesos judiciales a su cargo.
  - f. Emitir informe anual y cuando le sea requerido, al Consejo de Defensa Judicial del estado y al Alcalde, respecto de los procesos judiciales que son de su competencia.
  - g. Las demás señaladas en el D. L. N° 17537, normas complementarias y conexas, de representación y defensa del Estado en juicio.
  - h. Otras, que le asigne el Gerente Municipal en el ámbito de su competencia.

#### SECCIÓN IV DE LA GERENCIA DE RENTAS

ARTÍCULO 33°.- La Gerencia de Rentas, es el órgano de apoyo, encargado de conducir las actividades relacionadas con el registro y orientación al contribuyente, notificación de cobranza y fiscalización tributaria, así como el de ejecutoria coactiva. Está a cargo del Gerente de Rentas, el cual tiene cargo de confianza y depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 34°.- Son funciones generales de la Gerencia de Rentas:

- a. Proponer proyectos de ordenanzas municipales en materia tributaria tendientes a mejorar, crear, modificar, suprimir o exonerar contribuciones, arbitrios, derechos y otros, en conformidad a lo señalado en la Constitución Política del Estado y dispositivos legales vigentes sobre la materia.
- b. Elabora las políticas de orientación al contribuyente en materia tributaria municipal, como de atención a los reclamos.
- c. Crear y supervisar que se mantengan actualizados los registros de los contribuyentes, concesionarios y de las propiedades de la Municipalidad que producen renta, así como el archivo de declaraciones juradas.
- d. Orientar, coordinar y supervisar las actividades de notificación tributaria y derivadas, que corresponden a la Municipalidad, de conformidad a las disposiciones legales vigentes, así como elaborar los cuadros estadísticos respectivos.  
Supervisar el mantenimiento actualizado de las cuentas corrientes de los contribuyentes.
- f. Controlar el cumplimiento de las disposiciones tributarias de competencia de la Municipalidad, sancionando a los infractores, de conformidad con las disposiciones legales correspondientes.
- g. Disponer y controlar sobre la aplicación de las multas, recargos y moras a los infractores tributarios, en concordancia con lo previsto en el código tributario, leyes, ordenanzas y demás disposiciones en materia tributaria municipal.



- a. Organizar, dirigir y ejecutar las acciones de fiscalización tributaria para identificar a los contribuyentes subvaluadores y omisos al cumplimiento de las obligaciones tributarias administradas por la Municipalidad de Jesús María.
- b. Emitir Resoluciones de Determinación y de Multas Tributarias resultado de las acciones de fiscalización.
- c. Emitir Resolución de Sanción Administrativa de acuerdo a los dictámenes alcanzados por los órganos instructores.
- d. Emitir Fraccionamientos Tributarios y Administrativos.
- e. Controlar la entrega de los talonarios de Notificaciones Preventivas y Notificaciones de Infracción Administrativa a las Gerencias competentes para imponer notificaciones administrativas.
- f. Atender y proyectar las Resoluciones que resuelvan los expedientes en materia de su competencia.
- g. Orientación a los contribuyentes en las materias de competencia del área.
- h. Otras actividades, relacionadas a su ámbito de acción que le sean encomendadas por la Gerencia de Rentas.

- Sub Gerencia de Ejecutoria Coactiva

- a. Recepcionar los valores de materia tributaria y administrativa para el procedimiento de cobranza coactiva, revisando la exigibilidad de los mismos.
- b. Iniciar el procedimiento de cobranza coactiva de aquellos valores que reúnan los requisitos de exigibilidad de acuerdo a lo establecido en la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.
- c. Trabajar las medidas cautelares que la ley contempla en los procedimientos de cobranza coactiva para la recuperación de la deuda.
- d. Emitir fraccionamiento de pago de las deudas en cobranza coactiva, según corresponda.
- e. Inicio y ejecución del procedimiento coactivo de ejecución forzosa, de las medidas complementarias de las Resoluciones de Sanción Administrativa.
- f. Recepcionar y resolver, dentro del plazo de ley, los escritos de suspensión de procedimiento de cobranza; así como los que versan por tercería de propiedad que presenten los contribuyentes en cobranza coactiva.
- g. Suspender los procedimientos de cobranza coactiva en caso corresponda.
- h. Emitir informe a Procuraduría Pública Municipal y/o a la Gerencia de Rentas, de aquellos contribuyentes que hayan presentado Demanda Contenciosa Administrativa ante el Poder Judicial o queja ante el Tribunal Fiscal.
- i. Realizar los descargos correspondientes ante el Poder Judicial, Ministerio Público, Tribunal Fiscal, a raíz de los procedimientos coactivos de cobranza y/o forzosos iniciados.
- j. Otras actividades, relacionadas a su ámbito de acción, que le sean encomendadas por la Gerencia de Rentas.

## SECCIÓN V DE LA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 36°.- La Gerencia de Administración es el órgano encargado de administrar los recursos económicos y financieros, velar por la satisfacción de las necesidades de



bienes y la prestación de servicios para el normal funcionamiento de las dependencias de la Municipalidad. Está a cargo de un Gerente de Administración, el cual es un cargo de confianza, que depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 37º.- Son funciones generales de la Gerencia de Administración, las siguientes:

- a. Dirigir y supervisar el adecuado funcionamiento de los sistemas administrativos e informáticos a su cargo.
- b. Administrar los recursos económicos y financieros en concordancia con el plan estratégico institucional y los planes operativos, utilizando criterios de racionalidad en estrecha coordinación con la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, en los aspectos relacionados con la programación, formulación y evaluación presupuestal.
- c. Planear, organizar, dirigir y controlar las actividades técnicas de logística, tesorería, personal y contabilidad, de conformidad con las normas técnicas y legales vigentes.
- d. Elaborar, proponer, distribuir y controlar el cumplimiento de las políticas de austeridad y control del gasto y de la inversión.
- e. Apoyar a la Alta Dirección y los demás órganos municipales en sus requerimientos financieros, de bienes y servicios.
- f. Conducir el sistema de abastecimiento, en sus etapas de adquisición, almacenaje, distribución y mantenimiento; así como aperturar y mantener actualizado el margen de bienes de la Municipalidad de Jesús María.
- g. Conducir las actividades de administración de personal, en sus etapas de selección, evaluación, control, remuneración, promociones, ascensos, estímulos, capacitación y otorgamiento de servicios y beneficios sociales.
- h. Conducir el sistema de contabilidad gubernamental integrada de la Municipalidad.
- i. Conducir las actividades financieras de administración de ingresos y egresos de fondos, respetando las normas técnicas y gubernamentales.
- j. Elaborar la estructura de costos, en coordinación con la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, que sustente técnicamente los derechos de pago consignados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad de Jesús María.
- k. Apoyar a las Unidades Orgánicas de la Municipalidad, en el procesamiento de datos e información, con utilización de los medios tecnológicos para tales fines, siendo responsable de implementar sistemas integrados de información, administrar la red y bases de datos de la Corporación, así como brindar soporte técnico de hardware y software.
- l. Coordinar con las Gerencias de Rentas y con la de Planeamiento y Presupuesto, la formulación del Texto Único Ordenado de Tasas.
- m. Cumplir y hacer cumplir las normas administrativas gubernamentales y municipales referentes a la administración de los recursos del Estado.
- n. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Gerencia.
- o. Otras, que le asigne el Gerente Municipal en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 38º.- La Gerencia de Administración para el desarrollo de sus funciones, cuenta con las siguientes unidades orgánicas, las cuales también cuentan con sus respectivas funciones y son:





- Sub Gerencia de Logística

- a. Proponer los planes y programaciones, así como ejecutar y organizar las actividades técnicas de logística, de conformidad con las normas técnicas y legales vigentes.
- b. Cumplir las políticas de austeridad y control del gasto y de la inversión.
- c. Apoyar a la Alta Dirección y los demás órganos municipales en sus requerimientos de bienes y servicios.
- d. Conducir y ejecutar el sistema de abastecimiento, en sus etapas de adquisición, almacenaje, distribución y mantenimiento; así como aperturar y mantener actualizado el margen de bienes de la Municipalidad de Jesús María.
- e. Cumplir las normas administrativas gubernamentales y municipales referentes a la administración de los recursos del Estado.
- f. Otras, que le asigne el Gerente de Administración en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Tesorería

- a. Administrar los recursos económicos y financieros, utilizando criterios de racionalidad, en los aspectos relacionados con la ejecución del gasto.
- b. Ejecutar, organizar, dirigir y controlar las actividades técnicas de tesorería, de conformidad con las normas técnicas y legales vigentes.
- c. Cumplir y controlar el cumplimiento de las políticas de austeridad y control del gasto y de la inversión.
- d. Proponer y ejecutar los procesos que demande el manejo financiero de la Municipalidad.
- e. Conducir las actividades financieras de administración de ingresos y egresos de fondos, respetando las normas técnicas y gubernamentales.
- f. Cumplir y hacer cumplir las normas administrativas gubernamentales y municipales referentes a la administración de los recursos del Estado.
- g. Mantener actualizados los registros de control de tesorería y estadísticos de su responsabilidad.
- h. Otras, que le asigne el Gerente de Administración en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Personal

- a. Administrar los recursos humanos en concordancia con el plan estratégico institucional y los planes operativos, utilizando criterios de racionalidad, en estrecha coordinación con la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, en los aspectos relacionados con la racionalización de funciones y organización, así como de programación, formulación y evaluación presupuestal.  
Planear, organizar, dirigir y controlar las actividades técnicas de personal, de conformidad con las normas técnicas y legales vigentes.  
Elaborar, proponer, distribuir y controlar el cumplimiento de las políticas de austeridad y control del gasto, así como de búsqueda de la eficiencia y eficacia a favor de la gestión Municipal.



- d. Apoyar a la Alta Dirección y los demás órganos municipales en sus requerimientos de recursos humanos.
- e. Conducir las actividades de administración de personal, en sus etapas de selección, evaluación, control, remuneración, promociones, ascensos, estímulos, capacitación y otorgamiento de servicios y beneficios sociales.
- f. Cumplir y hacer cumplir las normas administrativas gubernamentales y municipales referentes a la administración de los recursos del Estado.
- g. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Gerencia en lo correspondiente a la gestión de recursos humanos.
- h. Otras, que le asigne el Gerente de Administración en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Contabilidad

- a. Organizar, dirigir y controlar las actividades técnicas de contabilidad, de conformidad con las normas técnicas y legales vigentes.
- b. Controlar el cumplimiento de las políticas de austeridad y control del gasto y de la inversión.
- c. Conducir el sistema de contabilidad gubernamental integrada de la Municipalidad.
- d. Apoyar el proceso de elaborar la estructura de costos, en coordinación con la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, que sustente técnicamente los derechos de pago consignados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Municipalidad de Jesús María.
- e. Cumplir y hacer cumplir las normas administrativas gubernamentales y municipales referentes a la administración de los recursos del Estado.
- f. Mantener actualizados los registros contables de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.
- g. Otras, que le asigne el Gerente de Administración en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Informática

- a. Dirigir y garantizar el adecuado funcionamiento de los sistemas informáticos a su cargo.
- b. Administrar los recursos informáticos, utilizando criterios de racionalidad, en estrecha coordinación con la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto.
- c. Planear, organizar, dirigir y controlar las actividades técnicas de manejo de equipos y programas informáticos de conformidad con las normas técnicas y legales vigentes.
- d. Apoyar a la Alta Dirección y los demás órganos municipales en sus requerimientos informáticos.
- e. Apoyar a las Unidades Orgánicas de la Municipalidad, en el procesamiento de datos e información, con utilización de los medios tecnológicos para tales fines, siendo responsable de implementar sistemas integrados de información, administrar la red y bases de datos de la Corporación, así como brindar soporte técnico de hardware y software.
- f. Cumplir y hacer cumplir las normas administrativas gubernamentales y municipales referentes a la administración de los recursos del Estado.
- g. Otras, que le asigne el Gerente de Administración en el ámbito de su competencia.



## CAPITULO VII DE LOS ÓRGANOS DE LÍNEA

### SECCIÓN I DE LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 39°.- La Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente es un órgano de línea encargado de conducir las actividades relacionadas al desarrollo urbano- ambiental del Distrito, en las acciones referidas a los proyectos, obras públicas y privadas, control urbano, promoción y control ambiental, y catastro, transporte y renovación urbana. Está a cargo de un Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, el cual es un cargo de confianza, que depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 40°.-Son funciones generales de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, las siguientes:

- a. Planear, organizar, dirigir, coordinar y supervisa las actividades relacionadas con los proyectos de desarrollo urbano, catastro, obras públicas, privadas y control urbano.
- b. Formular el Plan de Trabajo Anual de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, teniendo en cuenta los lineamientos estratégicos, impartidos por la Alta Dirección de la Municipalidad.
- c. Proponer normas y procedimientos que regulen la organización y el funcionamiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en armonía con el Planeamiento Municipal.
- d. Elabora, mantiene y actualiza en forma periódica el Plan Urbano del Distrito de Jesús María, en coordinación con la gerencia de Planificación y Presupuesto.
- e. Proponer proyectos de Ordenanzas y/o Decretos, en asuntos inherentes a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.
- f. Supervisa el proceso de otorgamiento de licencias para la apertura de establecimientos comerciales, industriales, profesionales; y de construcción.
- g. Supervisa y elabora las políticas referidas a las acciones relacionadas al servicio de limpieza pública, mantenimiento de áreas verdes y conservación de las mismas; así como, de los viveros de la Municipalidad.
- h. Supervisa la elaboración y ejecución de los proyectos de desarrollo urbano distrital, de acuerdo a las normas establecidas por el Sistema Nacional de Inversión Pública.
- i. Propone las normas, así como supervisa el cumplimiento de lo dispuesto por las leyes nacionales, regionales y locales referidas a autorizar y controlar la ejecución de obras públicas y privadas, así como la correcta utilización de las mismas.
- j. Controla y vela por que se brinde la adecuada atención y orientación al vecino para la correcta aplicación de los dispositivos legales que regulan el uso, construcción y conservación de las edificaciones privadas y públicas.
- k. Supervisa y dispone las políticas que permitan realizar, mantener y actualizar en forma permanente el catastro de las propiedades urbanas, que permita su identificación situacional, en sus diferentes actividades y obras de infraestructura.
- l. Dicta las políticas y supervisa los procesos de planificación y control de las operaciones que corresponden al desarrollo físico y mantenimiento de la infraestructura urbana, ornato y obras de mejoramiento de los servicios públicos.



- m. Supervisa y dispone las políticas de prevención, supervisión y control de la circulación terrestre, que permita garantizar la fluidez del tránsito peatonal y vehicular.
- n. Dispone las políticas y supervisa las operaciones que corresponden al desarrollo físico y mantenimiento de la infraestructura urbana, ornato y obras de mejoramiento de los servicios públicos.
- o. Controla el cumplimiento y propone las políticas adecuadas para que se otorguen autorizaciones y se regulen las actividades relativas a los anuncios y propaganda, de diversa índole, buscando que no atenten contra el ornato de la ciudad
- p. Emitir opinión técnica para las acotaciones y liquidaciones tributarias.
- q. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Gerencia
- r. Otras que le asigne el Gerente Municipal, en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 41º.- Para el cumplimiento de sus funciones, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, cuenta con la estructura siguiente:

- Sub. Gerencia de Obras Privadas y Licencias

- a. Proponer normas y procedimientos a nivel de iniciativas a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente que regulen la organización y el funcionamiento de la Sub Gerencia, en armonía con el Planeamiento Municipal.
- b. Proponer iniciativas a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente a nivel de Ordenanzas y/o Decretos, en asuntos inherentes a esta Sub Gerencia.
- c. Cumplir el proceso de otorgamiento y otorgar las licencias para la apertura de establecimientos comerciales, industriales, profesionales; y de construcción
- d. Cumplir con los procesos y otorgar las autorizaciones y regulaciones de las actividades relativas, los anuncios y propaganda, de diversa índole, buscando que no atenten contra el ornato de la ciudad
- e. Propone iniciativas para normar, así como ejecutar acciones que permitan el cumplimiento de lo dispuesto por las leyes nacionales, regionales y locales referidas a autorizar y controlar la ejecución de obras privadas, así como la correcta utilización de las mismas.
- f. Brindar la adecuada atención y orientación al vecino para la correcta aplicación de los dispositivos legales que regulan el uso, construcción y conservación de las edificaciones privadas.
- g. Emitir opinión técnica para las acotaciones y liquidaciones tributarias.
- h. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub Gerencia
- i. Otras que le asigne el Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el ámbito de su competencia.

Sub Gerencia de Obras Públicas

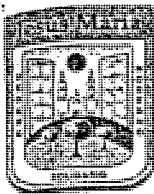
- a. Proponer normas y procedimientos a nivel de iniciativas a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente que regulen la organización y el funcionamiento de la Sub Gerencia, en armonía con el Planeamiento Municipal.
- b. Proponer iniciativas a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente a nivel de Ordenanzas y/o Decretos, en asuntos inherentes a esta Sub Gerencia.



- c. Elaborar y ejecutar los proyectos de desarrollo urbano distrital, de acuerdo a las normas establecidas por el Sistema Nacional de Inversión Pública.
- d. Cumplir lo dispuesto por las leyes nacionales, regionales y locales a la ejecución de obras públicas, así como la correcta utilización de las mismas.
- e. Brinda la adecuada atención y orientación al vecino para la correcta aplicación de los dispositivos legales que regulan el uso, construcción y conservación de las edificaciones públicas.
- f. Ejecutar las acciones de control, mejora y mantenimiento de la circulación terrestre, que permita garantizar la fluidez del tránsito peatonal y vehicular.
- g. Ejecutar las operaciones que corresponden al desarrollo físico y mantenimiento de la infraestructura urbana, ornato y obras de mejoramiento de los servicios públicos.
- h. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub Gerencia
- i. Otras que le asigne el Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Medio Ambiente.

- a. Organizar, dirigir y ejecutar las actividades relacionadas con los proyectos de protección y prevención ambiental urbana, como de control y supervisión de la limpieza pública, el mantenimiento y mejora de los parques y jardines.
- b. Proponer el Plan de Trabajo Anual de la Sub Gerencia, teniendo en cuenta los lineamientos estratégicos, impartidos por la Alta Dirección de la Municipalidad.
- c. Proponer iniciativas de normas y procedimientos que regulen la organización y el funcionamiento de la Sub Gerencia
- d. Elabora, mantiene y actualiza en forma periódica el Plan Ambiental Urbano del Distrito de Jesús María, en coordinación con la gerencia de Planificación y Presupuesto.
- e. Proponer iniciativas de proyectos de Ordenanzas y/o Decretos, en asuntos inherentes a la Sub Gerencia.
- f. Desarrolla y ejecuta las acciones relacionadas al control del servicio de limpieza pública, mantenimiento de áreas verdes y conservación de las mismas; así como de la mejora ampliación y modernización de las áreas verdes y de los viveros de la Municipalidad.
- g. Supervisa la elaboración y ejecución de los proyectos de desarrollo ambientales urbano, de acuerdo a las normas establecidas por el Sistema Nacional de Inversión Pública.
- h. Propone las normas, así como supervisa el cumplimiento de lo dispuesto por las leyes nacionales, regionales y locales referidas a la prevención promoción y mejora del medio ambiente.
- i. Controla y vela por que se brinde la adecuada atención y orientación al vecino para la correcta aplicación de los dispositivos legales que regulan el medio ambiente.
- j. Supervisa y dispone las políticas que permitan realizar, mantener y actualizar en forma permanente el catastro de ambiental y de áreas verdes.
- k. Ejecuta las operaciones que corresponden al desarrollo físico y mantenimiento del ornato público.
- l. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub Gerencia



m. Otras que le asigne el Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el ámbito de su competencia.

- Sub. Gerencia de Control Urbano y Catastro

- a. Planifica y ejecuta las actividades relacionadas con el control urbano.
- b. Proponer normas y procedimientos que regulen la organización y el funcionamiento de la Sub. Gerencia.
- c. Ejecuta el control relativo al cumplimiento de lo dispuesto por las leyes nacionales, regionales y locales referidas a la ejecución de obras públicas y privadas, así como la correcta utilización de las mismas.
- d. Brinde la adecuada atención y orientación al vecino para la correcta aplicación de los dispositivos legales que regulan el uso, construcción y conservación de las edificaciones privadas y públicas.
- e. Mantiene y actualiza en forma permanente el catastro de las propiedades urbanas, que permita su identificación situacional, en sus diferentes actividades y obras de infraestructura.
- f. Controla el cumplimiento y propone las políticas destinadas al control del uso del espacio urbano, el ornato de la ciudad, como de la prevención de desastres y accidentes.
- g. Emitir opinión técnica para las acotaciones y liquidaciones tributarias.
- h. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia
- i. Otras que le asigne el Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el ámbito de su competencia.

- Sub. Gerencia de Defensa Civil

- a. Proponer los planes, organizar, dirigir, coordinar y cumplir con las actividades relacionadas con el sistema de Defensa Civil.
- b. Formular el Plan de Trabajo Anual de la Sub Gerencia, teniendo en cuenta los lineamientos estratégicos, impartidos por la Alta Dirección de la Municipalidad.
- c. Proponer iniciativas normas y procedimientos que regulen la organización y el funcionamiento de la Sub Gerencia, en armonía con el Planeamiento Municipal.
- d. Elabora, mantiene y actualiza en forma periódica el Plan de Defensa Civil, en coordinación con la gerencia de Planificación y Presupuesto.
- e. Propone iniciativas a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en relación a proyectos de Ordenanzas y/o Decretos, en asuntos inherentes a la Sub. Gerencia.
- f. Propone iniciativas de las normas, así como ejecuta acciones referidas al cumplimiento de lo dispuesto por las leyes nacionales, regionales y locales referidas a la promoción, prevención y manejo de desastres.
- g. Brinda la adecuada atención y orientación al vecino para la correcta aplicación de los dispositivos legales que regulan el sistema nacional de Defensa Civil.
- h. Emitir opinión técnica para las acotaciones y liquidaciones tributarias.
- i. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia
- j. Otras que le asigne el Gerente de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, en el ámbito de su competencia.



## SECCIÓN II DE LA GERENCIA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL

ARTÍCULO 42°.- La Gerencia de Desarrollo Económico Social es un órgano de línea encargado de conducir las actividades orientadas a promover el desarrollo económico sostenible del Distrito, con incidencia en la micro y pequeña empresa, en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y provinciales. Asimismo, las actividades orientadas a la defensa del niño, la mujer y la familia, el apoyo alimentario, el apoyo social al niño y adolescente; y, al apoyo comunal. Está a cargo de un Gerente de Desarrollo Económico y Social, el cual es un cargo de confianza, quien depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 43°.- Son funciones generales de la Gerencia de Desarrollo Económico y Social, las siguientes:

- a. Planear, organizar, dirigir y controlar el cumplimiento de las actividades destinadas a la promoción del desarrollo educativo, cultural, recreativo, del deporte, del desarrollo económico sostenible y participativo; así como, del Distrito de Jesús María.
- b. Definir políticas y supervisar las actividades destinadas a la promoción y generación de empleo.
- c. Establecer políticas y supervisar los procesos de formalización y ordenamiento del comercio, los servicios y la industria.
- d. Definir políticas y supervisar las acciones prevención y educación sanitaria, salud y de los programas de alimentarios en especial el Vaso de Leche, que se realizan en el Distrito de Jesús María.
- e. Establecer políticas y supervisar los programas promoción y fortalecimiento de la juventud en la sociedad.
- f. Supervisar y Definir políticas relacionadas a la defensoría, protección, asistencia y bienestar del niño, del adolescente, de la mujer, de los discapacitados; y, de la familia que habita en el Distrito.
- g. Dirigir y controlar las acciones de promoción, desarrollo y apoyo social, a los vecinos del Distrito.
- h. Proponer proyectos de Ordenanza y/o Decreto, en asuntos inherente a la Gerencia de Desarrollo Económico y Social.
- i. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Gerencia.
- j. Otras, que le asigne el Gerente Municipal en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 44°.- Para el cumplimiento de sus funciones, la Gerencia de Desarrollo Económico y Social cuenta con la estructura siguiente:

Sub Gerencia de Educación, Cultura, Deporte y Juventud:

Dirigir y ejecutar las actividades destinadas a la promoción y el Desarrollo de la Educación la Cultura y el Deporte del Distrito de Jesús María.

- b. Formular, difundir, y ejecutar programas en la mejora de la educación y cultura; así como inculcar la práctica de deportes en la juventud.



- c. Promover y supervisar programas en la mejora de la educación y cultura; así como inculcar la práctica de deportes en la juventud.
- d. Velar por el cumplimiento de las normas legales nacionales y municipales que regulan las actividades de su competencia.
- e. Proponer proyectos de Ordenanza y/o Decreto, en asuntos inherente a la Sub. Gerencia
- f. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia.
- g. Otras, que le asigne el Gerente de Desarrollo Económico y Social en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Sanidad, Salud y Alimentación

- a. Dirigir y ejecutar actividades preventivo promocionales sanitarias, de la salud y alimentarias, con el fin de promover el desarrollo integral de las personas y el bienestar social en general.
- b. Ejecutar acciones de control sanitario en los establecimientos comerciales, viviendas, escuelas, parques y otros lugares públicos del Distrito.
- c. Desarrollar actividades que faciliten al vecindario los servicios de atención médica, exámenes médicos de laboratorio clínico, análisis bromatológico y microbiológico de los alimentos y otros relacionados con la sanidad.
- d. Velar por el cumplimiento de las normas legales nacionales y municipales que regulan las actividades de su competencia, e imponer a los infractores las sanciones correspondientes.
- e. Ejecutar programas de apoyo alimentario, en concordancia con la legislación vigente, entre ellos el programa del vaso de leche.
- f. Proponer a la Gerencia proyectos de Ordenanza y/o Decreto, en asuntos inherente a la Sub. Gerencia.
- g. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia.
- h. Otras, que le asigne el Gerente de Desarrollo Económico y Social en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Promoción del Empleo

- a. Dirigir y ejecutar las actividades destinadas a la promoción del empleo.
- b. Diseñar, proponer, apoyar y promover la creación de nuevo sistemas de generación de empleos y comercialización alternativos al comercio informal.
- c. Organizar y supervisar las acciones de motivación permanente en la población del Distrito, para la mejora y capacitación formativa para el acceso al empleo.
- d. Ejecutar programas de incentivo al sector empresarial para facilitar el acceso al empleo de la población desocupada.
- e. Dar cumplimiento de las normas legales nacionales y municipales que regulan las actividades de su competencia, e imponer a los infractores las sanciones correspondientes.
- f. Ejecutar las acciones de promoción, desarrollo y apoyo social, a los vecinos del Distrito.
- g. Proponer a la Gerencia los proyectos de Ordenanza y/o Decreto, en asuntos inherente a la Sub. Gerencia.





- h. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia.
- i. Otras, que le asigne el Gerente de Desarrollo Económico y Social en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Desarrollo Empresarial y Comercialización

- a. Dirigir y ejecutar las actividades destinadas a la promoción y mejora de la empresa y en especial del comercio el Desarrollo de la Educación la Cultura y el Deporte del Distrito de Jesús María.
- b. Ejecutar las acciones de motivación permanente en la población del Distrito, con el fin de promover el consumo interno y el desarrollo empresarial.
- c. Ejecutar el control a partir de notificar, evaluar e imponer multas y/u ordenar la incautación de productos no aptos para consumo humano y establecimientos o lugares de expendio no adecuados para los servicios de comercialización.
- d. Ejecutar acciones de control que permitan el cumplimiento de las normas legales nacionales y municipales que regulan las actividades de su competencia, e imponer a los infractores las sanciones correspondientes.
- e. Dirigir y controlar las acciones de promoción, desarrollo económico de los vecinos del Distrito.
- f. Proponer a la Gerencia iniciativas de proyectos de Ordenanza y/o Decreto, en asuntos inherente a la Sub. Gerencia.
- g. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia.
- h. Otras, que le asigne el Gerente de Desarrollo Económico y Social en el ámbito de su competencia.

- Sub Gerencia de Asistencia Comunal.

- a. Dirigir y ejecutar las actividades destinadas a la promoción y el Desarrollo humano y el apoyo comunal del Distrito de Jesús María.
- b. Diseñar, proponer, apoyar y promover la creación de nuevo sistemas de apoyo a la comunidad y de defensa de sus derechos sociales y económicos.
- c. Dirigir, coordinar y ejecutar programas de defensoría, protección, asistencia y bienestar del niño, del adolescente, de la mujer, de los discapacitados; y, de la familia que habita en el Distrito (DEMUNA).
- d. Dirigir, coordinar y ejecutar, Programas de Asesoría Jurídica al vecino de Jesús María en materia civil y administrativa.
- e. Dirigir, coordinar y ejecutar programas de promoción y atención igualitaria al Discapacitado.
- Dirigir, coordinar y ejecutar programas contra la violencia familiar.
- Proponer a la Gerencia iniciativas de proyectos de Ordenanza y/o Decreto, en asuntos inherente a la Sub. Gerencia.
- Mantener actualizados los registros estadísticos de la Sub. Gerencia.
- Otras, que le asigne el Gerente de Desarrollo Económico y Social en el ámbito de su competencia.

SECCIÓN III DE LA GERENCIA DE POLICIA LOCAL



ARTÍCULO 45º.- La Gerencia de Policía Local, es un órgano de línea, encargado de realizar las actividades correspondientes, que permitan asegurar la convivencia pacífica de la población de la Municipalidad de Jesús María, la erradicación de la violencia y la utilización pacífica de las vías y espacios públicos, contribuir a la prevención de la comisión de delitos y faltas, controlar la correcta aplicación de las normas municipales; así como, organizar a la población para su autodefensa en casos de emergencia. Está a cargo de un Gerente de Policía Local, e cual es un cargo de confianza, que depende directamente del Gerente Municipal.

ARTÍCULO 46º.- Son funciones de la Gerencia de Policía Local, las siguientes:

- a. Organizar y supervisar las actividades destinadas a la seguridad ciudadana, de acuerdo a las normas establecidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima y otras sobre la materia; así como, al cumplimiento de las normas de competencia Municipalidad de Jesús María.
- b. Hacer cumplir y controlar el respeto y correcta aplicación de las normas vigentes, en salvaguarda de los intereses de la población del Distrito.
- c. Apoyar las acciones de la Policía Nacional en defensa de la integridad física y moral de la población y sus bienes patrimoniales.
- d. Supervisar las acciones de Defensa Civil Distrital, en prevención y atención a desastres de cualquier naturaleza; así como, a las Compañías de Bomberos, Beneficencias, Cruz Roja y demás instituciones de servicio a la comunidad.
- e. Supervisar la conducción de las acciones relacionadas a la tenencia, adiestramiento y otros, de canes a cargo de la Municipalidad; así como, al otorgamiento de la licencia respectiva, de conformidad con la Ley que regula el régimen jurídico de canes y demás normas sobre la materia.
- f. Organizar y supervisar las acciones legales de la Municipalidad de Jesús María.
- g. Supervisar y organizar las acciones de control por encargo de los órganos de línea de la Municipalidad.
- h. Organizar y velar por la integridad de los bienes inmuebles públicos y probados en el ámbito Distrital.
- i. Cumplir y hacer cumplir los dispositivos y normas municipales que rigen para el Distrito de Jesús María.
- j. Mantener actualizados los registros estadísticos de la Gerencia.
- k. Otras, que le asigne el Gerente Municipal en el ámbito de su competencia..

ARTÍCULO 47º.- Para el cumplimiento de sus funciones, la Gerencia de Policía Local cuenta con la estructura siguiente:

Sub. Gerencia de Policía Administrativa

- a. Apoyar las acciones legales de la Municipalidad de Jesús María.
- b. Realizar las acciones de control por encargo de los órganos de línea de la Municipalidad.
- c. Velar por la integridad de los bienes inmuebles públicos y probados en el ámbito Distrital.



- d. Cumplir y hacer cumplir los dispositivos y normas municipales que rigen para el Distrito de Jesús María.
- e. Otras, que le asigne el Gerente de Policía Local en el ámbito de su competencia.
- Sub. Gerencia de Policía Vecinal
- a. Ejecutar las acciones conducentes a controlar las actividades destinadas a la seguridad ciudadana, de acuerdo a las normas establecidas por la Municipalidad Metropolitana de Lima y otras sobre la materia; así como, al cumplimiento de las normas de competencia de la Municipalidad de Jesús María.
- b. Controlar y resguardar el respeto y correcta aplicación de las normas vigentes, en salvaguarda de los intereses de la población del Distrito.
- c. Apoyar las acciones de la Policía Nacional en defensa de la integridad física y moral de la población y sus bienes patrimoniales.
- d. Apoyar las acciones de Defensa Civil Distrital, en prevención y atención a desastres de cualquier naturaleza; así como, a las Compañías de Bomberos, Beneficencias, Cruz Roja y demás instituciones de servicio a la comunidad.
- e. Conducir las acciones relacionadas a la tenencia, adiestramiento y otros, de canes a cargo de la Municipalidad; así como, al otorgamiento de la licencia respectiva, de conformidad con la Ley que regula el régimen jurídico de canes y demás normas sobre la materia.
- f. Otras, que le asigne el Gerente de Policía Local en el ámbito de su competencia.

### TITULO TERCERO DE LAS RELACIONES INTERINSTITUCIONALES

ARTÍCULO 48º.- El Alcalde como representante de la Municipalidad de Jesús María dirige y conduce las relaciones interinstitucionales con el Sector Público y Privado. Las relaciones entre Municipalidades son de coordinación, de cooperación, o de asociación para la ejecución de Obras o prestación de servicios. Se desenvuelven con respeto mutuo de sus competencias y gobierno.

En el Sector Público se coordinará permanentemente con los Poderes del Estado, con los diferentes niveles del Gobierno Nacional y Regional y demás organismos de la Administración Pública, para la coordinación de las acciones de competencia de cada uno, la proposición o petición de normas reglamentarias de alcance nacional, complementariedad de acciones y coherencia en el proceso de planeamiento y financiamiento de proyectos de inversión, entre otros.

### TÍTULO CUARTO DEL RÉGIMEN LABORAL Y ECONÓMICO

#### SECCIÓN I DEL RÉGIMEN LABORAL.

ARTÍCULO 49º.- Los funcionarios y empleados de la Municipalidad de Jesús María se sujetan al régimen laboral general aplicable a la Administración Pública, conforme a Ley.



El personal obrero que presta servicios en la Municipalidad son servidores públicos sujetos al régimen laboral de la actividad privada, reconociéndoles los derechos y beneficios inherentes a dicho régimen.

## SECCIÓN II DEL RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 50°.- La Municipalidad de Jesus Maria cuenta con recursos económicos provenientes de diferentes fuentes, establecidas en la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades y demás dispositivos legales sobre la materia.

### TÍTULO QUINTO DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

#### SECCIÓN I DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- Los cargos de Gerencia Municipal, Secretaría General, Procurador, Gerentes de Comunicación Social, Presupuesto, Asesoría Legal, Rentas, Administración, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Desarrollo Económico y Social y Policía Local, y los que determine la Alcaldía, son funcionarios de confianza designados por el Alcalde, pudiendo ser removidos por éste o por acuerdo del Concejo. La cobertura de los cargos de confianza se efectuará en la condición de designados para el personal de carrera con derecho a retornar a su plaza de carrera; o por personal que no es de carrera mediante la modalidad de adscritos, quienes al término de la confianza concluirán su relación laboral con la entidad.

SEGUNDA.- El personal que tiene cargo de Sub Gerente, tiene las siguientes responsabilidades:

- a. Entender a la organización municipal como un Sistema Social, Promotor del Desarrollo Integral, y sustentable del espacio Local, buscando en forma permanente.
- b. Actuar como instructor capacitador de todo el personal que se encuentre bajo su mando y responsabilidad, con el propósito de elevar los índices de productividad y motivación.
- c. Elaborar trabajos de investigación de acuerdo a sus responsabilidades, profesión y especialidad, en beneficio de la Institución Municipal.
- d. Brindar asesoramiento y apoyo a la Alta Dirección y a las comisiones que sea requerido, sobre las actividades y acciones de su competencia.  
Velar por el cumplimiento de las disposiciones municipales y el buen uso de los recursos de la Institución; así como el mejoramiento continuo en los procesos de producción de bienes y servicios que presta a la colectividad.

TERCERA.- Los titulares de los órganos de línea, de apoyo, de asesoramiento, de dirección, y de control remitirán los respectivos proyectos de Manual de Organización y Funciones, así como sus propuestas del Manual de Procedimientos Administrativos y del Texto Único de Procedimientos Administrativos según sus funciones y competencias, a la



Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, para su actualización y trámite de aprobación correspondiente.

CUARTA.- Las normas y disposiciones municipales se rigen por los principios de exclusividad, territorialidad, legalidad y simplificación administrativa, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo.

## SECCIÓN II DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA.- La Municipalidad de Jesús María adecuará su actual organización a la estructura contenida en el presente reglamento.

SEGUNDA.- Facúltese a la Gerencia Municipal para adoptar las acciones pertinentes que conlleven a la implementación progresiva de lo dispuesto en el presente Reglamento a partir de entrada en vigencia.

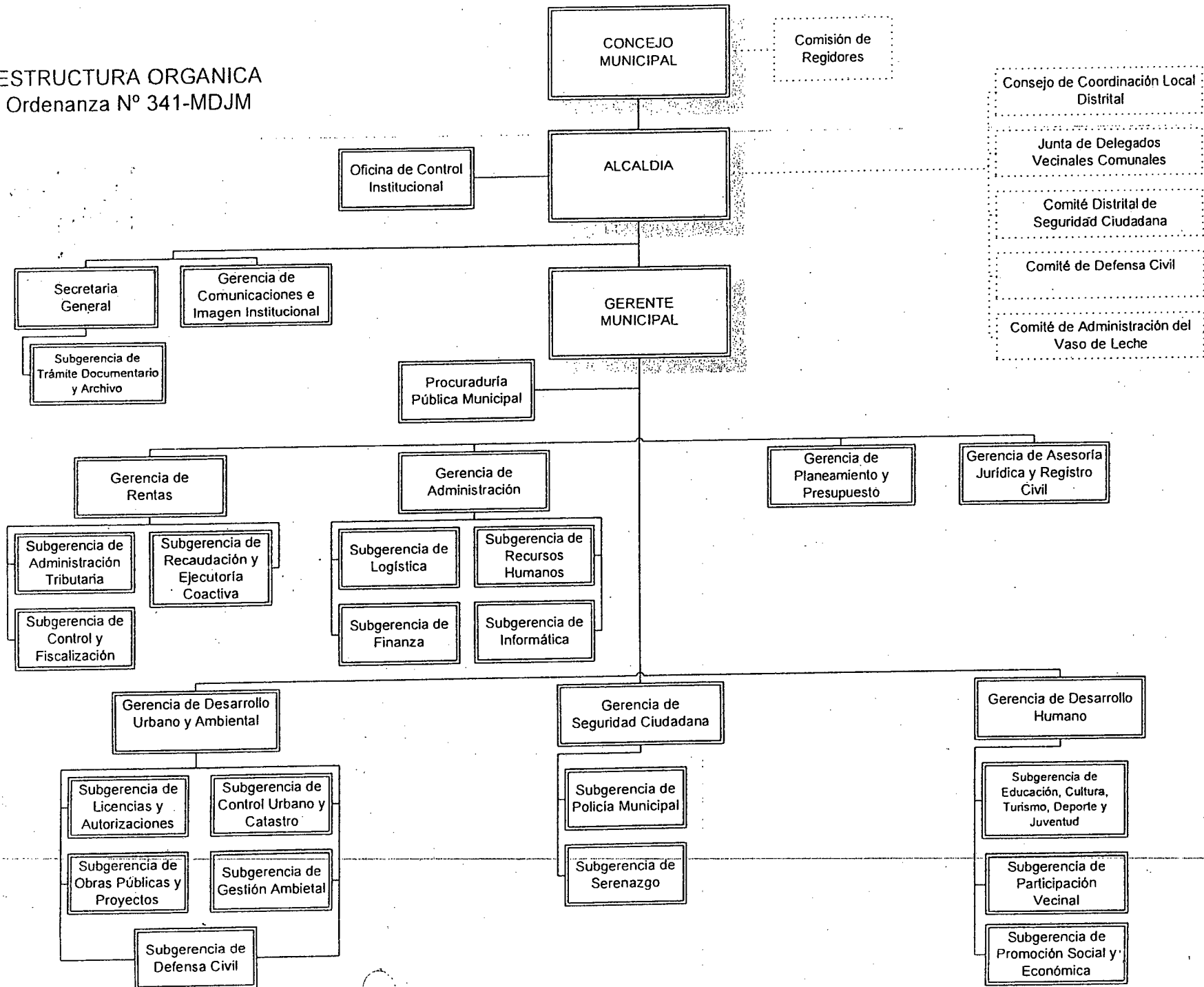
TERCERA.- La Gerencia de Planeamiento y Presupuesto, procederá al reordenamiento y actualización del Cuadro para Asignación de Personal (CAP) y el Presupuesto Analítico de Personal (PAP).





# ESTRUCTURA ORGANICA

## Ordenanza N° 341-MDJM



Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

### LAUDO DE DERECHO

**Laudo de Derecho dictado por José Domingo Rivarola Reisz en la controversia arbitral surgida entre INVERSIONES ESPARZA TRIVEÑO S.A.C. como demandante, y la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA como demandado; controversia sometida a arbitraje institucional del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima en mérito al convenio arbitral contenido en el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, suscrito por dichas partes el 19 de septiembre de 2007.**

#### Resolución No. 13

Lima, 4 de enero de 2013

#### I. ANTECEDENTES

##### I.1 Hechos del Caso

1. El 19 de septiembre de 2007, Inversiones Esparza Triveño S.A.C. (en adelante, "Inversiones Esparza") – representada por Raúl Augusto Triveño Espejo y Hugo Esparza Patiño, Gerente General y Gerente de Administración, respectivamente - y la Municipalidad Distrital de Jesús María (en adelante, la "Municipalidad") – representada por José Félix Benavides, Gerente Municipal - suscribieron el Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, en virtud del cual la Municipalidad otorgó en arrendamiento a Inversiones Esparza, el inmueble ubicado en el Jr. Nazca S/N, distrito de Jesús María, denominado Estadio Municipal (en adelante, indistintamente el "Contrato de Arrendamiento" o el "Contrato").

Dicho Contrato de Arrendamiento fue suscrito en el marco de un proceso de adjudicación selectiva llevado a cabo por la Municipalidad en virtud de la Ordenanza N° 237-2007-MDJM (en adelante, la "Ordenanza"), en el cual Inversiones Esparza obtuvo la buena pro. Cabe destacar que esta Ordenanza fue dictada por el Consejo Municipal, a efectos de regular - de manera general y abstracta - los procedimientos de arrendamiento, afectación en uso o modificación del estado de posesión de los bienes de su propiedad.

2. Entre los diversos términos y condiciones contenidos en el Contrato, la Municipalidad e Inversiones Esparza (en adelante, en conjunto las "Partes") establecieron lo siguiente:

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

- a) Plazo: Diez (10) años contados a partir del día siguiente de la suscripción del Contrato, el cual podía ser renovado por acuerdo entre las Partes.
- b) Renta: S/. 6'700.00 (seis mil setecientos y 00/100 Nuevos Soles) mensuales, más el equivalente al 10% del valor de las entradas vendidas por Inversiones Esparza a los usuarios de las instalaciones objeto del arrendamiento.
- c) Mejoras: Inversiones Esparza asumió la obligación de realizar en el inmueble las mejoras detalladas en el Anexo II del Contrato.
- d) Penalidad: Las Partes establecieron una penalidad aplicable a Inversiones Esparza, de ser el caso que esta empresa incumpliera sus obligaciones bajo el Contrato.

Cabe destacar que una vez suscrito el Contrato por ambas Partes, el mismo fue ratificado por el Concejo de la Municipalidad (e n adelante, "Consejo Municipal") mediante Acuerdo de Consejo N° 064-2007/MDJM de fecha 16 de octubre de 2007.

3. Posteriormente, el 25 de febrero de 2008, Inversiones Esparza – representada por Raúl Augusto Triveño Espejo y Hugo Esparza Patiño, Gerente General y Gerente de Administración, respectivamente – y la Municipalidad – en esta oportunidad representada por Julio Cesar Haro Orbegoso, Gerente de Administración – suscribieron una primera Adenda al Contrato (en adelante, la "Primera Adenda"), en virtud de la cual modificaron entre otros los siguientes términos y condiciones:

- a) Renta: Se redujo su importe al monto de S/. 5.500.00 (cinco mil quinientos y 00/100 Nuevos Soles) incluidos los impuestos, como único pago por concepto de arrendamiento del local motivo del Contrato.
- b) Mejoras: Se modificó el plazo de ejecución de la segunda etapa de las mejoras detalladas en el Anexo II del Contrato.

4. Meses después, el 30 de diciembre de 2008, Inversiones Esparza – representada por Raúl Augusto Triveño Espejo y Hugo Esparza Patiño, Gerente General y Gerente de Administración, respectivamente – y la Municipalidad – en esta oportunidad nuevamente representada por Julio Cesar Haro Orbegoso, Gerente de Administración – suscribieron una segunda Adenda al Contrato (en adelante, la "Segunda Adenda"), en virtud de la cual modificaron entre otros los siguientes términos y condiciones:



Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

- a) Plazo: Se incrementó el periodo de vigencia del Contrato, estableciéndose en quince (15) años, contados a partir de la suscripción del Contrato.
  - b) Mejoras: Nuevamente se modificó el plazo de ejecución de la segunda etapa de las mejoras detalladas en el Anexo II del Contrato.
5. No obstante ello, con fecha 02 de marzo de 2011, la Municipalidad cursó a Inversiones Esparza la carta notarial N° 051-2011-MDJM-GA, informándole que tanto la Primera Adenda como la Segunda Adenda (en adelante, en conjunto las "Adendas") serían inválidas, por no haber sido ratificadas por el Concejo Municipal y por carecer de los respectivos informes técnicos y legales que sustenten su contenido. En esa línea, la Municipalidad le informó a Inversiones Esparza que a la fecha sólo se mantendría vigente el Contrato, por lo que en los próximos días le cursaría una liquidación total de las deudas devengadas hasta dicha fecha.
6. En ese contexto, el 03 de marzo de 2011 la Municipalidad cursó una segunda carta notarial N° 056-2011-MDJM-GA a Inversiones Esparza, adjuntándole una liquidación de las deudas devengadas hasta dicha fecha por concepto de renta y penalidades, por un importe total de S/. 183,322.50 (ciento ochenta y tres mil trescientos veintidós y 50/100 Nuevos Soles) según el siguiente detalle:
- a) Renta mensual: S/. 55,400.00 (cincuenta y cinco mil cuatrocientos y 00/100 Nuevos Soles).
  - b) Penalidades: S/. 127,922.50 (ciento veintisiete mil novecientos veintidós y 50/100 Nuevos Soles).
7. En respuesta a la carta señalada en el numeral precedente, Inversiones Esparza cursó una comunicación notarial a la Municipalidad el día 17 de marzo de 2011 sosteniendo la validez y eficacia de las Adendas e indicando que la liquidación de supuestas deudas, carecía de sustento alguno.
8. No obstante ello, el día 22 de julio de 2011 la Municipalidad remitió a Inversiones Esparza el Requerimiento de Pago N° 48-2011-MDJM.GR.SGRyEC, solicitándole la cancelación de un importe ascendente a S/. 217,849.53 (doscientos diecisiete mil ochocientos cuarenta y nueve y 53/100 Nuevos Soles).

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

## 1.2 Hechos del Arbitraje

9. Con fecha 28 de febrero de 2012, Inversiones Esparza presentó una petición de arbitraje solicitando el inicio del proceso arbitral en virtud del convenio arbitral contenido en la cláusula décimo sexta del Contrato de Arrendamiento de fecha 19 de septiembre de 2007.
10. Mediante Resolución N° 382-2012/CSA-CA-CCL de fecha 21 de marzo del 2012, el Consejo Superior de Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima acordó designar como Árbitro Único al suscrito, en vista de que las partes no adoptaron acuerdo alguno respecto del nombramiento del árbitro.
11. El 4 de mayo del 2012, se llevó a cabo la Audiencia de Instalación de Arbitro Único y, en esta oportunidad, el árbitro ratificó su aceptación al cargo y reiteró no tener incompatibilidad alguna para cumplir el encargo. A dicha audiencia no asistió la Municipalidad, pero posteriormente (7 de mayo de 2012), presentó un escrito apersonándose al arbitraje y dando cuenta de los motivos por los cuales no asistió en su oportunidad. Mediante Resolución N° 1 se admitió el referido escrito y se dio por apersonada a la Municipalidad.
12. El 18 de mayo de 2012, Inversiones Esparza presentó su demanda, solicitando lo siguiente, sobre la base de sostener la plena vigencia de las Adendas y su efecto modificadorio sobre el Contrato:
  - Primera Pretensión Principal.- Dejar sin efecto el cobro de merced conductiva que alcanza a la suma de S/. 55,400.00 (cincuenta y cinco mil cuatrocientos y 00/100 Nuevos Soles), producto de la merced conductiva desde el mes de noviembre del año 2007 hasta el mes de febrero del año 2011.
  - Primera pretensión accesoría a la primera pretensión autónoma.- Dejar sin efecto el cobro de las penalidades ascendentes a la suma de S/. 127,922.50 (ciento veintisiete mil novecientos veintidós y 50/100 Nuevos Soles).
  - Segunda pretensión principal.- Dejar sin efecto el cobro del 10% del valor de las entradas vendidas por nuestra parte.
  - Tercera pretensión principal.- El pago de los gastos arbitrales que genere el presente procedimiento tales como los honorarios de los

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

*árbitros, del secretario arbitral, así como los gastos administrativos del centro de arbitraje, y los gastos legales originados por el ejercicio del derecho de acción el Tribunal Arbitral Único.*

13. Mediante Resolución N° 2 del 21 de mayo de 2012, el Árbitro Único admitió a trámite la demanda presentada por Inversiones Esparza corriendo traslado de la misma a la Municipalidad para que proceda a contestarla. Mediante escrito de fecha 6 de junio del 2012, la Municipalidad contestó la demanda solicitando al Árbitro Único que la misma sea declarada infundada en todos sus extremos. Asimismo, la Municipalidad formuló reconvencción, solicitando que se declare la nulidad de las Adendas por haber sido suscritas por órgano incompetente, por contravenir normas legales y por prescindir de las normas esenciales del procedimiento y de la forma prescrita por la normativa aplicable. Dicha reconvencción fue admitida mediante Resolución N° 3 y remitida a Inversiones Esparza Triveño a efectos de que se pronuncie respecto a su contenido.
14. El 18 de julio de 2012 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación, Fijación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios únicamente con la presencia de la Municipalidad. El Árbitro Único procedió a fijar los puntos controvertidos sobre los que se pronunciará en el presente Laudo, los que quedaron fijados en los términos que figuran en el acápite III del presente Laudo.
15. Mediante Resolución N° 6 se citó a Inversiones Esparza y a la Municipalidad a la Audiencia de Informe Oral, la cual se llevó a cabo el 26 de septiembre de 2012. Asimismo, Mediante Resolución N° 10 de fecha 16 de octubre de 2012, se otorgó a la Municipalidad y a Inversiones Esparza un plazo de cinco (5) días hábiles para que presenten su escrito de alegaciones y conclusiones finales respecto de la materia controvertida en el presente arbitraje.
16. Posteriormente, mediante Resolución N° 11 se declaró cerrada la etapa de instrucción y se fijó el plazo para laudar en treinta (30) días, prorrogable, por única vez, por decisión del Árbitro Único, por quince (15) días adicionales; prórroga que fue efectivamente aprobada mediante Resolución N° 12, venciendo el plazo para laudar el 09 de enero de 2012.

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

## II. POSICIONES DE LAS PARTES

### ▪ Posición de Inversiones Esparza

1. La posición de Inversiones Esparza es que las Adendas se encuentran plenamente vigentes y son válidas, pues fueron suscritas por Julio Cesar Haro Orbegoso, Gerente de Administración de la Municipalidad, quien durante dicho periodo ejerció el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad. En opinión de Inversiones de Esparza, sería Julio Cesar Haro Orbegoso, en su condición de Presidente de Gestión de la Municipalidad, el funcionario competente para suscribir las Adendas, pues sería él quien se encontraba facultado para conducir los procesos de suscripción de contratos mediante los que se afecte en uso los bienes de propiedad de la Municipalidad, como ocurrió con el Contrato, de conformidad con la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de septiembre de 2007.
2. Sostiene Inversiones Esparza que los recibos de pago por concepto de renta que habría venido emitiendo la Municipalidad, constituirían prueba de la vigencia y validez de las Adendas, pues dichos documentos acreditarían que Inversiones Esparza habría venido pagando por concepto de renta el monto establecido en la Primera Adenda, sin oposición alguna por parte de la Municipalidad. En ese sentido, rechazar el pago del menor monto de renta acordado en las Adendas, constituiría por parte de la Municipalidad, una conducta contradictoria y contraria a la buena fe.
3. Siguiendo con su línea argumentativa, y en virtud de la teoría de los actos propios, Inversiones Esparza concluye que no podría ampararse la posición de la Municipalidad según la cual las Adendas son nulas, pues ello implicaría amparar una conducta contradictoria. En particular, Inversiones Esparza sostiene que la firma de las Adendas por parte de Julio Cesar Haro Orbegoso calificaría como una conducta anterior y jurídicamente relevante, mientras que la reciente posición de la Municipalidad, según la cual las Adendas son nulas, sería una conducta contradictoria. Por ello, en atención a la teoría de los actos propios, debería rechazarse esta última conducta.
4. Por otro lado, respecto a la necesidad de que las Adendas fueran ratificadas por parte del Consejo Municipalidad, Inversiones Esparza alega que ello constituirá un acto de administración interna y que como tal no afectaría la vigencia de las mismas.

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

5. En ese sentido, Inversiones Esparza concluye que el requerimiento de pago efectuado por la Municipalidad, por concepto de renta devengada y penalidades, no contaría con ningún sustento pues no habría tenido en cuenta las Adendas, las cuales se encontrarían vigentes. En particular, sostiene que el requerimiento de pago de S/. 55,400.00 (cincuenta y cinco mil cuatrocientos y 00/100 Nuevos Soles) así como el cobro del 10% del valor de las entradas vendidas por Inversiones Esparza - por concepto de renta devengada - carecería de sentido, pues no tomarían en cuenta la reducción de la renta mensual acordada mediante la Primera Adenda.

Del mismo modo, Inversiones Esparza se opone al requerimiento de pago de S/. 127,922.50 (ciento veintisiete mil novecientos veintidós y 50/100 Nuevos Soles) – por concepto de penalidades – pues en su opinión el procedimiento de aplicación de penalidades establecido en el Contrato no permite determinar adecuadamente el importe de éstas.

▪ **Posición de la Municipalidad**

6. La posición de la Municipalidad consiste en señalar que las Adendas adolecen de nulidad, por haber sido suscritas por un órgano incompetente. Al respecto, la Municipalidad alega que el señor Julio Cesar Haro Orbegoso, ni como Gerente de Administración de la Municipalidad ni como Presidente del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, era competente para representar a la Municipalidad en la suscripción de las Adendas.

Para tal efecto, la Municipalidad indica que como Gerente de Administración de la Municipalidad, el señor Julio Cesar Haro Orbegoso era el funcionario competente de administrar los recursos económicos de la Municipalidad y no así para firmar contratos en su representación, como serían las Adendas. Todo ello de conformidad con el Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad, aprobado mediante Ordenanza N° 220-MDJM (en adelante, el "ROF"). Del mismo modo, la Municipalidad sostiene que el Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, era competente solo para coordinar y realizar el planeamiento del registro, administración, disposición y control de los bienes de propiedad de la Municipalidad y no así para firmar contratos en su representación, como también establece el ROF. Así, de conformidad con el ROF, el órgano competente para firmar contratos en representación de la Municipalidad, sería el Gerente Municipalidad. De allí que, en opinión de la Municipalidad, las Adendas adolecerían de un vicio que acarrearía su nulidad, al haber sido suscritas por una persona distinta al Gerente Municipal.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

7. La Municipalidad alega adicionalmente que, en todo caso, las Adendas transgredieron lo dispuesto en el artículo 30° de la Ordenanza N° 237-MDJM, modificado mediante Ordenanza N° 243-MDJM, que establece que los contratos de arrendamiento deben ser remitidos al Consejo Municipal para su ratificación mediante Acuerdo de Consejo. Como dichas Adendas no fueron ratificadas por el Consejo Municipal, a diferencia del Contrato que sí fue ratificado, aquellas serían nulas.

### III. CUESTIONES EN DISCUSIÓN

En la Audiencia de Puntos Controvertidos se determinó que las posiciones encontradas de las partes requerían que el Árbitro Único efectúe las siguientes determinaciones:

1. Determinar si las Adendas al Contrato de Arrendamiento fueron suscritas por el órgano competente de la Municipalidad.
2. Determinar si en atención a los términos del Contrato de Arrendamiento modificados por las Adendas, éstas debieron ser:
  - a. Aprobadas mediante un nuevo procedimiento de adjudicación selectiva, de conformidad con el artículo 31 de la Ordenanza N° 237-MDJM del 04 de setiembre de 2007.
  - b. Ratificadas por Acuerdo de Consejo según lo dispone la modificación al artículo 31 de la Ordenanza N° 237-MDJM, aprobada mediante Ordenanza N° 243-MDJM del 20 de setiembre de 2007.
3. Determinar si al celebrar las modificaciones al Contrato de Arrendamiento, instrumentalizadas a través de las Adendas, se incurrió en algún supuesto de nulidad previsto en el Decreto Legislativo N° 1017 o en la Ley N° 26850 y sus normas modificatorias o en la Ley N° 27444.
4. De ser afirmativa la respuesta anterior, determinar si la(s) causal(es) de nulidad son convalidables, subsanables o confirmables.
5. De ser afirmativa la respuesta anterior, determinar si la(s) causal(es) que afectan las modificaciones al Contrato de Arrendamiento, instrumentalizadas a través de las Adendas, fueron convalidadas, subsanadas o confirmadas por la Municipalidad y por Inversiones Esparza.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

6. Determinar si existe una deuda pendiente de pago por parte Inversiones Esparza frente a la Municipalidad, por concepto de la renta mensual derivada del Contrato de Arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2007.
7. En función de lo resuelto en los puntos anteriores respecto a la validez o invalidez de las Adendas y a la deuda pendiente de pago por concepto de la renta mensual correspondiente al mes de noviembre de 2007, determinar si corresponde declarar la inexistencia e inexigibilidad del crédito que la Municipalidad mantendría frente a Inversiones Esparza derivado del Contrato de Arrendamiento, por los siguientes conceptos:
  - a. Renta del arrendamiento por la suma de S/. 55,400.00, correspondiente al periodo de noviembre de 2007 a febrero de 2011.
  - b. Penalidades por la suma de S/. 127,922.50
  - c. 10% del valor de las entradas vendidas.
8. Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir las costas y costos que genera la tramitación del presente arbitraje.

#### IV. SOBRE LA VALIDEZ DEL ARBITRAJE

Antes de analizar las cuestiones en discusión en el presente caso, el Árbitro Único deja constancia de lo siguiente:

1. La presente controversia constituye materia arbitrable y ha sido sometida a arbitraje por las partes en base a la cláusula décimo sexta del Contrato de Arrendamiento, no existiendo oposición alguna de las partes a la jurisdicción del Árbitro Único.
2. Las partes han tenido amplia y plena oportunidad de hacer valer sus derechos, habiéndose respetado durante la tramitación del arbitraje las reglas procesales del Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
3. Se deja constancia que en el expediente no existe reserva hecha por las partes a la posibilidad futura de cuestionar posteriormente en vía judicial alguna actuación del procedimiento arbitral que hubieran considerado como violatoria del debido proceso.
4. El Árbitro Único ha analizado y revisado con cuidado todas y cada una de las alegaciones fácticas y jurídicas de las partes y ha revisado todos los medios

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

probatorios ofrecidos y actuados en el expediente. Al analizar la cuestión en discusión en el acápite siguiente, el Árbitro Único dejará constancia únicamente de las valoraciones probatorias y juicios de hecho y de Derecho que sean esenciales para pronunciar el laudo.

## V. ANALISIS DE LAS CUESTIONES EN DISCUSIÓN

### V.1. Respecto al primer punto controvertido

1. Tal como se señaló en el acápite anterior, el primer punto controvertido consiste en determinar si la Primera Adenda, del 25 de febrero del 2008, y la Segunda Adenda, del 30 de diciembre de 2008, fueron suscritas por el órgano competente de la Municipalidad.
2. De la revisión de las Adendas, se aprecia que las mismas fueron suscritas en representación de la Municipalidad por parte de su Gerente de Administración, que en dichas oportunidades era el señor Julio Cesar Haro Orbegoso. En ese sentido, la absolución del presente punto controvertido gira en torno a determinar si el Gerente de Administración de la Municipalidad era competente o no para suscribir las Adendas.
3. Como es sabido, la competencia es el conjunto de atribuciones, poderes o facultades, que le corresponden a un órgano u organismo de la administración pública, a fin de decidir válidamente sobre determinada materia, previamente establecida por la Constitución o por norma de rango legal. De allí que la competencia constituye un requisito de validez de todo acto administrativo o acto de administración interna.
4. Entre los diversos aspectos que caracterizan al concepto público - administrativo de competencia, es importante hacer hincapié en que este se rige por el principio de legalidad. Es decir, las competencias no se presumen, sino que deben ser atribuidas de forma clara y expresa por la Constitución o por una norma de rango legal.

En ese sentido, Juan Carlos Cassagne establece que la competencia es la *"aptitud legal que surge del conjunto de facultades y atribuciones que corresponden a los órganos y sujetos estatales"*, para seguidamente precisar que las reglas fundamentales en materia de competencia son: *"1) La competencia debe surgir de una norma, de rango constitucional legal o reglamentario; 2) Su ejercicio constituye*

---

<sup>1</sup> Cassagne Juan Carlos. Derecho Administrativo Tomo II. Palestra Editores. Lima 2010. Pág. 192



---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

una obligación para el órgano o sujeto estatal y es irrenunciable en atención al interés público que motiva su establecimiento; y, 3) En principio es inderogable o improrrogable salvo que la avocación o delegación fueren precedentes (...)<sup>2</sup>.

En el mismo sentido se pronuncia Eduardo García de Enterría, quien afirma en relación a la competencia de los funcionarios públicos, que es "menester que la persona o personas físicas que actúen en la correspondiente declaración, como titulares de ese órgano, ostenten la investidura legítima de tales (nombramiento legal, toma de posesión, situación de actividad en ejercicio, suplencia legal en su caso)"<sup>3</sup>.

5. Tomando ello en consideración, para determinar si el Gerente de Administración de la Municipalidad actuó de conformidad con sus competencias al suscribir las Adendas, es menester analizar el régimen legal que regula la gestión de bienes municipales.

- Régimen legal aplicable a los contratos respecto a bienes municipales.-

6. De acuerdo con el artículo 195 inciso 3) de la Constitución, los gobiernos locales son competentes para administrar sus bienes, considerándose que son sus bienes los muebles e inmuebles de su propiedad, conforme al artículo 196 de la Constitución.
7. Por su parte, la Ley Orgánica de Municipalidades, norma de desarrollo constitucional vigente desde el año 2003, establece en el inciso 29 de su artículo 9, que los Consejos Municipales son competentes para:

*"29. Aprobar el régimen de administración de sus bienes y rentas, así como el régimen de administración de los servicios públicos locales."*

8. En el marco de dicha competencia normativa, cada municipalidad está facultada para aprobar sus propias ordenanzas vinculadas al régimen de administración de sus bienes, estableciendo los procedimientos y órganos competentes para dirigirlos e intervenir en ellos.
9. En el caso de la Municipalidad Distrital de Jesús María, debe tomarse en cuenta su Reglamento de Organización y Funciones (en adelante

---

<sup>2</sup> Idem. Pág 195

<sup>3</sup> García de Enterría Eduardo, Ramón Fernández Tomás. Curso de Derecho Administrativo Tomo I Palestra Lima 2011. Pag. 593.

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

"ROF"), aprobado mediante Ordenanza N° 220 –MDJM, del 27 de marzo del 2007, y la Ordenanza que Regula los Procedimientos de Arrendamiento, Afectación en Uso o Modificación del Estado de Posesión de los Bienes de Propiedad Estatal Administrados o en Posesión de la Municipalidad de Jesús María (en adelante, "Ordenanza de Administración de Bienes de la Municipalidad"), aprobada mediante Ordenanza N° 237-MDJM, del fecha 04 de septiembre del 2007, y modificada mediante Ordenanza N° 243-MDJM.

▪ Respecto a las facultades del Gerente de Administración de la Municipalidad.-

10. De la revisión del ROF de la Municipalidad, se puede advertir que el artículo 36° precisa las competencias del Gerente de Administración, órgano que firmó las Adendas materia de la presente controversia. En efecto, el artículo 36° del ROF establece textualmente que:

*"La gerencia de Administración es el órgano encargado de administrar los recursos económicos y financieros, velar por la satisfacción de las necesidades de bienes y la prestación de servicios para el normal funcionamiento de las dependencias de la Municipalidad. Está a cargo de un gerente de Administración el cual depende directamente del gerente Municipal".*

11. En línea con ello, seguidamente el artículo 37° del ROF establece las funciones de la Gerencia de Administración. De la revisión de dichas funciones no se observa que a dicho órgano se le hubiera otorgado la potestad para suscribir contratos en representación de la Municipalidad. De allí que se concluya que la Gerencia de Administración no era el órgano competente para haber suscrito las Adendas, como en efecto ocurrió.
12. Por el contrario, cabe precisar que el mismo ROF de la Municipalidad establece expresamente que el órgano competente para suscribir contratos en su representación es la Gerencia Municipal. Así lo establece el artículo 7° concordado con el artículo 8° del ROF, al señalar: *"la Gerencia Municipal es el órgano de Dirección de mayor nivel técnico-administrativo institucional, encargado de conducir la gestión técnica, financiera y administrativa de la Municipalidad Distrital de Jesús María (...)"* y *"Son atribuciones de la gerencia Municipal: (...)*  
c) *Celebrar y ejecutar los actos y contratos ordinarios correspondientes al objeto social de la Municipalidad"*.

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

Regulación que se encuentra en línea con la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual prevé en su artículo 27° que la administración Municipal está bajo la dirección y responsabilidad del Gerente Municipal.

13. En consecuencia hasta este punto se concluye que, de conformidad con la normativa vigente de la Municipalidad que regula las competencias de sus órganos y funcionarios, la potestad para celebrar contratos en representación de la Municipalidad, como es el caso de las Adendas, fue otorgada de manera clara y expresa al gerente municipal y no así al Gerente de Administración.
14. Ahora bien, sin perjuicio de lo antes señalado, es importante mencionar que en su escrito de demanda Inversiones Esparza alegó que en la fecha en que las Adendas fueron suscritas, Julio Cesar Haro Orbegoso, Gerente de Administración de la Municipalidad, ostentaba también el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad. Con base en dicha afirmación, Inversiones Esparza argumentó que el señor Julio Cesar Haro Orbegoso sí se encontraba facultado para suscribir las Adendas.
15. En atención a este argumento y habiendo descartado ya que el Gerente de Administración de la Municipalidad - cargo que el señor Julio Cesar Haro Orbegoso ostentaba en las fechas en que se suscribieron las Adendas - contaba con competencia para suscribirlas, corresponde ahora analizar si acaso el Presidente del Comité de Gestión Patrimonial - cargo que supuestamente también ocupaba el señor Julio Cesar Haro Orbegoso - contaba con dicha competencia.
16. Al respecto, antes de pasar a analizar las competencias específicas del referido Comité, es importante advertir que Inversiones Esparza no ha cumplido con acreditar que el señor Julio Cesar Haro Orbegoso ejerció el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial. Aún cuando en múltiples oportunidades así lo ha afirmado, en ningún momento ha presentado medios probatorios que respalden la veracidad de dicha afirmación.
17. Por el contrario, la Municipalidad ha negado que el referido funcionario ejerciera en momento alguno el cargo de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, aunque sí ha reconocido que integró dicho comité en calidad de miembro.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

18. Para sustentar su posición, la Municipalidad sí ha presentado como medio probatorio copia de diversas Resoluciones de Alcaldía, a través de las cuales se designan a los integrantes del Comité de Gestión Patrimonial (entre ellas, Resolución de Alcaldía N° 031-2008 y de la Resolución de Alcaldía N° 132-2008) y de cuya lectura se aprecia que el señor Julio Cesar Haro Orbegoso sí formó parte del Comité de Gestión Patrimonial aunque no lo presidió como Presidente. En ese sentido, el Árbitro Único no ha podido formarse convicción respecto al argumento de Inversiones Esparza, según el cual el señor Julio Cesar Haro Orbegoso sí contaba con facultades para suscribir las Adendas en su condición de Presidente del Comité de Gestión Patrimonial.
19. No obstante lo anterior, el Árbitro Único considera pertinente analizar si acaso el Comité de Gestión Patrimonial, como órgano colegiado, contaría con facultades para suscribir contratos en representación de la Municipalidad, como son las Adendas materia la presente controversia. En línea con ello, el Árbitro Único también considera oportuno dilucidar si acaso uno de los miembros de dicho Comité, actuando a título individual y no colegiadamente, tendría acaso la competencia necesaria para suscribir las Adendas objeto del presente arbitraje.
- Respecto a las facultades del Comité de Gestión Patrimonial.-
20. La conformación, el funcionamiento, las atribuciones y las competencias del Comité de Gestión Patrimonial se encuentran previstas en la Ordenanza de Administración de Bienes de la Municipalidad. De allí que resulta necesario analizar la referida ordenanza, a efectos de determinar si dicho órgano municipal contaba con competencias para suscribir las Adendas en representación de la Municipalidad.
21. Al respecto, de la revisión de la mencionada ordenanza municipal se desprende que su artículo 7<sup>o</sup> otorga competencia al Comité de Gestión Patrimonial para "**aprobar** los convenios de afectación en uso, de

---

**4 Artículo 7 Definición del Comité de gestión Patrimonial**

El Comité de Gestión Patrimonial es el órgano de la Municipalidad Distrital de Jesús María encargado de coordinar y realizar el planeamiento del registro, administración disposición y control de los bienes de propiedad estatal sobre los que la Municipalidad ejercita algún derecho. La presente ordenanza faculta al del Comité de Gestión Patrimonial a aprobar los convenios de afectación en uso, de modificación del estado de posesión, de los contratos de arrendamiento, de los bienes de propiedad estatal administrados, en posesión de la Municipalidad Distrital de Jesús María, con cargo a informar dentro de los 15 días siguientes de suscrito el convenio o contrato"

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

*modificación del estado de posesión, de los contratos de arrendamiento, de los bienes de propiedad estatal administrados en posesión de la Municipalidad". (resaltado y subrayado agregado)*

22. Tomando ello en cuenta conviene preguntarse, ¿la facultad para aprobar convenios de afectación en uso de los bienes municipales, equivale acaso a la facultad para suscribir dichos convenios? El Árbitro Único concluye que la respuesta a dicha interrogante es negativa, por cuanto afirmar lo contrario implicaría interpretar las competencias de dicho Comité de forma extensiva, lo cual se encuentra prohibido en atención al principio de legalidad.

Al respecto, es importante destacar que una facultad es aquella referida a la posibilidad de aprobar un contrato, mientras otra completamente distinta aunque ligada es la que se requiere para suscribirlo. En efecto, la facultad para aprobar un contrato corresponde a la facultad para realizar un acto de decisión o también llamado acto resolutorio, mientras que la facultad para suscribir un contrato implica *per se* la facultad para realizar un acto de ejecución.

Sobre la distinción entre los actos de decisión y los actos de ejecución, Jorge Olivera Toro ha destacado: "*Los actos denominados de decisión o resoluciones, constituyen el principal fin de la actividad administrativa, son las declaraciones unilaterales de voluntad que crean una situación jurídica subjetiva. Los actos de ejecución están constituidos por todos aquellos de orden material y jurídicos que tienden a hacer cumplir forzosamente las resoluciones o decisiones administrativas (...)*"<sup>5</sup>.

23. Como puede apreciarse, se trata de dos facultades independientes entre sí, la de aprobar un contrato y la de suscribirlo, que bajo ninguna interpretación podría sostenerse que se asignan conjuntamente de forma implícita. De allí que, salvo la existencia de una norma legal que establezca lo contrario, no podría asumirse que en razón a que un órgano municipal cuenta con la facultad para aprobar un contrato, cuenta también con la facultad para suscribirlo. Esta es la situación que precisamente se presenta en este caso, por cuanto el hecho de que el Comité de Gestión Patrimonial sea competente para aprobar las Adendas, no implica que dicho Comité sea competente para suscribirlas. Máxime cuando el propio ROF de la Municipalidad establece expresamente que el órgano competente para suscribir

---

<sup>5</sup> Olivera Toro, Jorge. Manual de Derecho Administrativo. Editorial Porrúa S.A. 1988. Pag. 182 – 183.

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

contratos en su representación es la Gerencia Municipal, conforme se ha desarrollado anteriormente.

24. En atención a estas razones, aun cuando el Comité de Gestión Patrimonial fue el encargado de dirigir el proceso de adjudicación y de aprobar el Arrendamiento Directo que dio lugar al Contrato, el Comité de Gestión Patrimonial no era el competente para firmar ni el Contrato y ni las Adendas materia de esta controversia.
25. A mayor ahondamiento, debe advertirse que ni el artículo 7º ni ninguna otra disposición de la Ordenanza de Administración de Bienes de la Municipalidad faculta al Comité de Gestión Patrimonial a suscribir contratos en representación de la Municipalidad, como es el caso de las Adendas materia de la controversia. De allí que se concluya que el Comité de Gestión Patrimonial, respecto del cual Julio Cesar Haro Orbegoso fue miembro, tampoco era el órgano competente de la Municipalidad para suscribir las Adendas.
26. Sin perjuicio de lo antes señalado, y asumiendo por un momento que el Comité de Gestión Municipal sí contaba con la facultad para suscribir las Adendas, conviene analizar si es que acaso al señor Julio Cesar Haro Orbegozo se le había asignado alguna facultad extraordinaria para suscribirlas a título individual, tomando en cuenta que fue el único miembro del Comité de Gestión Patrimonial que las suscribió.

Al respecto, es de destacar que ningún elemento que obra en el expediente indica que el referido funcionario fuera un "*primus inter pares*"; vale decir, un funcionario con potestades mayores o especiales a la del resto de miembros de Comité de Gestión Patrimonial que lo habilitaran a firmar las Adendas. De allí que no se podría asumir y menos concluir que el referido funcionario contara con las facultades para individualmente suscribir las Adendas, como afirmó Inversiones Esparza en su escrito de demanda.

27. Por último, es importante mencionar que el Árbitro Único, mediante Resolución N° 5 notificada a Inversiones Esparza el 30 de julio de 2012, y a la Municipalidad el 31 de julio de 2012, requirió a ambas partes presentar como medio probatorio el acto administrativo o norma legal en la que consten las facultades otorgadas al señor Julio César Haro Orbegoso para suscribir las Adendas.

Expediente No. 2269-2012

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

Ello en atención a que de conformidad con el artículo 67<sup>6</sup> de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante, "LPAG"), aprobada mediante Ley N° 27444, y el Artículo 37<sup>7</sup> del ROF, existía la posibilidad de que se hubiese delegado en dicho funcionario facultades específicas para suscribir las Adendas.

28. Sin embargo, Inversiones Esparza – quien alegó las supuestas facultades del señor Julio César Haro Orbegozo – no proveyó información o documentación que permitiese al Árbitro Único formarse convicción respecto de que al funcionario en cuestión se le otorgaron competencias para suscribir las Adendas. La demandante se limitó a citar como respuesta al requerimiento del Árbitro Único, algunos artículos de la Ordenanza y a sostener que el acto administrativo de delegación cuya presentación había sido solicitado mediante Resolución N° 5, sería un "documento interno de la Municipalidad". Por su parte, la Municipalidad absolvió dicha Resolución manifestando que no existía resolución o acto administrativo alguno que hubiese sido emitido por el Despacho del Alcalde mediante el cual se le hubiese delegado funciones al Señor Julio César Haro Orbegozo.
29. Debe además notarse que, conforme a los principios que regulan la carga de la prueba, quien alega un hecho debe probarlo (*actori incumbit probatio*); siendo que la falta de prueba acarrea la declaración de infundabilidad de la pretensión sustentada en los hechos alegados pero no probados. Adicionalmente, debe destacarse en este caso no existe norma sustantiva que contenga una presunción relativa que favorezca al demandante en relación a su alegación de existencia de competencia o facultades del funcionario suscriptor de las Adendas; Señor Julio Cesar Haro Orbegozo.
30. Por todo lo expuesto, el Árbitro Único se ha formado convicción respecto a que las Adendas no fueron suscritas por el órgano

<sup>6</sup> Artículo 67.- Delegación de competencia

"67.1 Las entidades pueden delegar el ejercicio de competencia conferida a sus órganos en otras entidades cuando existan circunstancias de índole técnica, económica, social o territorial que lo hagan conveniente.

67.2 Son indelegables las atribuciones esenciales del órgano que justifican su existencia, las atribuciones para emitir normas generales, para resolver recursos administrativos en los órganos que hayan dictado los actos objeto de recurso, y las atribuciones a su vez recibidas en delegación.

67.3 Mientras dure la delegación, no podrá el delegante ejercer la competencia que hubiese delegado, salvo los supuestos en que la ley permite la avocación. 67.4 Los actos administrativos emitidos por delegación indican expresamente

esta circunstancia y son considerados emitidos por la entidad delegante."

<sup>7</sup> Artículo 37.- Son funciones generales de la Gerencia de Administración, las siguientes:

"(...) O. Otras que le asigne el Gerente Municipal en el ámbito de su competencia."

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

competente de la Municipalidad, pues el señor Julio César Haro Orbegoso no contaba con facultades para ello.

## V.2 Respetto al segundo punto controvertido

31. Habiendo concluido en el primer punto controvertido que las Adendas fueron suscritos por un órgano de la Municipalidad que no contaba con las correspondientes competencias, el Árbitro Único considera que carece de relevancia pronunciarse sobre este segundo punto controvertido para efectos de la resolución de la presente disputa.
32. Ello en atención a que el eventual pronunciamiento que el Árbitro Único podría efectuar respecto a este segundo punto controvertido, en nada modificaría la resolución de la presente controversia que se ve guiada por el hecho de que las Adendas fueron suscritos por un órgano de la Municipalidad que carecía de competencias.
33. En atención a esas circunstancias, el Árbitro Único considera que carece de objeto pronunciarse respecto al presente segundo punto controvertido.

## V.3 Respetto al tercer punto controvertido

34. A lo largo del proceso arbitral, la Municipalidad ha venido sosteniendo que los supuestos de nulidad aplicables a las Adendas serían los establecidos en la ley de Contrataciones y Adquisiciones vigente al momento de celebrarse el Contrato y que ya se encuentra derogada (en adelante "LCAE derogada"), aprobada mediante Ley N° 26850, en la Ley de Contracciones y Adquisiciones vigente (en adelante, "LCAE vigente"), aprobada mediante Decreto legislativo N° 1017, o en la LPAG.
35. En primer lugar, cabe descartar la aplicación de la LCAE derogada y de la LCAE vigente, en vista de que estas tienen por objeto regular supuestos de hecho distintos a los de la presente controversia. En efecto, la LCAE derogada y de la LCAE vigente regulan los procedimientos y competencias a través de los cuales la administración pública contrata servicios y obras o adquiere bienes, mientras que la presente controversia versa sobre gestión de bienes municipales como es el inmueble materia del Contrato y de las Adendas. Tratándose de supuestos distintos, la LCAE derogada y la LCAE vigente no resultan aplicables a la presente controversia.



Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

36. No obstante ello, lo mismo no ocurre con la LPAG, pues los hechos de la presente controversia, y en especial las características del Contrato y las Adendas, sí se subsumen en los supuestos legales previstos por dicha norma.
37. Como ya se ha mencionado, el Contrato y las Adendas materia del presente arbitraje fueron suscritos entre un funcionario administrativo en supuesta representación de la Municipalidad, por un lado, y por el Gerente General y Gerente de Administración de Inversiones Esparza, por el otro, con la finalidad de otorgar en arrendamiento un bien inmueble de propiedad de la Municipalidad. Para ello se siguió incluso un procedimiento administrativo previamente establecido en una norma legal aprobada por la propia Municipalidad.
38. En ese sentido, no cabe duda de que la suscripción del Contrato fue realizada en pleno ejercicio de su potestad de gestión sobre sus propios bienes. Más aún, puede afirmarse que el Contrato fue suscrito por la Municipalidad, ya que esta se encontraba habilitada para ello de conformidad con el principio de Autonomía Municipal que el Artículo 194 de la Constitución reconoce<sup>8</sup>. Pues tal como ha referido el Tribunal Constitucional:
- “Autonomía municipal supone capacidad de auto desenvolvimiento en lo administrativo, político y económico de las municipalidades, sean estas provinciales o distritales” y que “esta garantía [autonomía municipal] permite a los gobiernos locales desenvolverse con plena libertad en dichos ámbitos; es decir, se garantiza que los gobiernos locales, en los asuntos que constitucionalmente le atañen, puedan desarrollar las potestades necesarias que garanticen su autogobierno”<sup>9</sup>*
39. Tomando todos estos elementos en cuenta, es decir las partes contractuales que suscribieron el Contrato, su objeto, así como las funciones que ejerció la Municipalidad al suscribirlo, se desprende que el Contrato y las Adendas (sin perjuicio del posterior análisis sobre su validez) poseen la naturaleza y las características de contratos administrativos.

---

<sup>8</sup> Constitución Política del Perú

**Artículo 194.-** Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

<sup>9</sup> STC N°0015-2005 AI F.J. N° 4

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

40. En efecto, por oposición a los contratos entre particulares, los contratos administrativos se caracterizan por perseguir objetivos públicos. Y es precisamente en este ámbito en el que se encuentra el Contrato y las Adendas, pues en virtud de dichos acuerdos se da en arrendamiento un bien inmueble municipal como es el estadio municipal ubicado en dicho distrito, que sin duda reviste importancia pública dados los fines del arrendamiento<sup>10</sup>. Respecto a este elemento primordial de los contratos administrativos, conviene recordar a Cassagne, quien afirma que: *"En el contrato administrativo, a diferencia de los contratos regidos por el derecho privado, la Administración procura la satisfacción de un interés público relevante, de realización inmediata o directa, que se incorpora al fin u objeto del acuerdo, proyectándose en su régimen sustantivo."*<sup>11</sup>.
41. Siendo ello así, debe advertirse que el procedimiento por el cual se forma la voluntad contractual del órgano de la administración pública en cuestión, se encuentra sujeta a las normas de Derecho Administrativo. Tal como indican Eduardo García de Enterría y Tomás – Ramón Fernández : *"El proceso de formación de su voluntad es especialmente relevante y debe de surgir en los causes que prevé la ley y ello tanto cuando se presenta como poder público, revestida de imperium, como cuando actúa sin tan solemne apariencia, dicho sea en la terminología convencional. La competencia y el procedimiento tienen por ello una regulación unitaria y común en todos los procesos contractuales, con independencia de la regulación pública o privada, del fondo del contrato, respecto del cual son cuestiones separables"*.<sup>12</sup>
42. Así, mientras un particular expresa su consentimiento respecto a una oferta por medio de un acto jurídico, la administración expresa su consentimiento mediante un acto administrativo. Precisamente esa es la definición que nuestra LPAG contempla de acto administrativo, al señalar en su artículo 1 que: *"Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta"*. De allí que se pueda concluir que la decisión de

---

<sup>10</sup> A mayor abundamiento, cabe destacar que la propia LOM reconoce los objetivos públicos que deben perseguir las distintas formas en que se puedan usar los bienes municipales, como a través del arrendamiento. Ello se desprende, por ejemplo, del artículo 88 de la LOM que establece: *"Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común."*

<sup>11</sup> Juan Carlos Cassagne. Los Contratos de administración. Abeledo Perrot. Buenos Aires 1999 Pág. 15

<sup>12</sup> Eduardo García de Enterría y Tomás – Ramón Fernández. Curso de Derecho Administrativo I Duodécima Edición Editorial Thomson Civitas. España 2005, Pág. 706.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

aprobar la suscripción de las Adendas por parte de la Municipalidad (acto de decisión), así como la suscripción misma de dichas Adendas (actos de ejecución), hayan constituido actos administrativos.

43. Habiéndose concluido ello, corresponde ahora evaluar si alguna de las causales de nulidad previstas en la LPAG para los actos administrativos serían aplicables a los actos administrativos en virtud de los cuales la Municipalidad suscribió las Adendas.
44. Respecto a este punto es pertinente señalar que el artículo 3 de la LPAG<sup>13</sup>, en concordancia con el artículo 8 de la LPAG<sup>14</sup>, establecen que una de las causales de nulidad del acto administrativo consiste en que haya sido emitido por un órgano incompetente. Siendo ello así, y tomando en cuenta que en el primer punto controvertido se concluyó que la voluntad municipal para decidir sobre las Adendas fue formada por un órgano administrativo incompetente (acto de decisión) y, más aún, finalmente también fueron suscritas por un órgano que carecía de competencia para realizar dicha acción (acto de ejecución), corresponde declarar que las Adendas presentan un vicio que acarrea su nulidad.
45. En efecto, al haberse determinado en el punto precedente que Julio Cesar Haro Orbegoso no era el funcionario competente para firmar las Adendas, no existe acto administrativo válido por el cual la Municipalidad haya firmado las Adendas. De allí que de conformidad con el artículo 3 y 8 de la LPAG, corresponde declarar que las Adendas presentan un vicio que acarrea su nulidad.

#### V.4 Sobre al cuarto punto controvertido

46. Al haberse determinado en el punto controvertido precedente que el acto administrativo mediante el cual se manifestó la voluntad de la

---

<sup>13</sup> **Artículo 3.- Requisitos de validez de los actos administrativos**

Son requisitos de validez de los actos administrativos:

1. **Competencia.**- Ser emitido por el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado y en caso de órganos colegiados, cumpliendo los requisitos de sesión, quórum y deliberación indispensables para su emisión.

<sup>14</sup> **Artículo 10.- Causales de nulidad**

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.

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

Municipalidad para suscribir las Adendas es nulo, corresponde ahora determinar si dicha nulidad puede ser convalidada, subsanada o confirmada por parte de la Administración.

47. Al respecto, cabe señalar que la convalidación, al igual que la ratificación, es un mecanismo que se inspira en el principio de conservación del acto administrativo, en virtud del cual se pueden subsanar los vicios que estén afectando a éste, permitiendo que continúe desplegando todos sus efectos. En particular, a través de la ratificación *"el acto administrativo viciado de incompetencia en razón del grado puede ser ratificado por el órgano superior siempre que sean admisibles en tal supuesto la avocación y la delegación"*<sup>15</sup>, mientras que con la convalidación un mismo órgano administrativo puede dar eficacia a los actos administrativos que hubiera emitido y que estuvieran afectados con determinados vicios de nulidad no trascendentales.
48. En el marco de la LPAG, aplicable a las Adendas conforme fue demostrado en la resolución del tercer punto controvertido, el principio de conservación del acto administrativo se encuentra regulado expresamente en el artículo 10.2 concordado con el artículo 14 de dicha norma legal. De allí que bajo el ámbito de la LPAG y tal como ésta ha sido concebida, no resulte oportuno hacer referencia a la posibilidad de convalidar un acto administrativo, sino más bien a la posibilidad de que se realice la conversación del mismo.
49. Al respecto, el referido artículo 10 inciso 2 de la LPAG establece que: *"Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho los siguientes: (...)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(...)"*
50. En concordancia con ello, el artículo 14 de la LPAG establece que: *"cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora"*. Así, la LPAG ha reservado la posibilidad de realizar la conservación de los actos administrativos viciados, para casos de vicios no trascendentes taxativamente previstos en su artículo 14<sup>16</sup>. Siendo

---

<sup>15</sup> Cassagne Juan Carlos. Derecho Administrativo Tomo II. Palestra Editores. Lima 2010. Pág. 307

<sup>16</sup> Artículo 14.- Conservación del acto

"(...)

14.2 Son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes, los siguientes:

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

que, de encontrarse un acto administrativo viciado con algún defecto de nulidad no previsto dentro de alguno de los supuestos del artículo 14 de la LPAG, entonces el mismo no sería susceptible de ser conservado.

51. En el caso concreto de las Adendas, éstas han sido declaradas nulas por el Árbitro Único, de conformidad con la resolución del tercer punto controvertido, en tanto y por cuanto fueron suscritas por un órgano incompetente de la Municipalidad. Tomando ello en consideración, se puede advertir que dicha causal de nulidad no se encuentra prevista en el artículo 14 de la LPAG como una causal que permita conservar el acto administrativo viciado. Por ese motivo, el Árbitro Único concluye en este punto que el acto administrativo expresado a través de la suscripción de las Adendas, en tanto acto administrativo viciado con nulidad por haber sido emitido por órgano incompetente, no puede ser conservado por la Municipalidad.

52. Por su parte, debe advertirse que tampoco resulta posible subsanar el vicio de nulidad que afecta a las Adendas en su condición de actos administrativos, ni tampoco confirmar dichos actos administrativos.

Respecto a la subsanación, conviene anotar que dicho concepto legal es equivalente al concepto de convalidación<sup>17</sup>, al punto que se llegan a utilizar como sinónimos. Por ello, siendo que en los considerandos precedentes se ha concluido que no procede la conservación de las Adendas por haber sido emitidos por un órgano incompetente, tampoco podría proceder su subsanación. Y es que siendo conceptos equivalentes – los de subsanación y convalidación– no podría admitirse uno de ellos y rechazar el otro ante las mismas circunstancias. “*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*” (donde la ley no distingue, nosotros no debemos distinguir). En atención a estas razones, no resulta posible subsanar los vicios que afectan a las Adendas en su condición de actos administrativos.

---

14.2.1 El acto cuyo contenido sea impreciso o incongruente con las cuestiones surgidas en la motivación.

14.2.2 El acto emitido con una motivación insuficiente o parcial.

14.2.3 El acto emitido con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento, considerando como tales aquellas cuya realización correcta no hubiera impedido o cambiado el sentido de la decisión final en aspectos importantes, o cuyo incumplimiento no afectare el debido proceso del administrado.

14.2.4 Cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio.

14.2.5 Aquellos emitidos con omisión de documentación no esencial (...)

<sup>17</sup> Como se ha señalado en los considerandos precedentes, la figura legal de la convalidación ha sido denominada en la LPAG como conservación.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

De otro lado, en el Derecho Administrativo y, en particular, en el ámbito de la LPAG, la figura de la confirmación no se encuentra prevista. En efecto, únicamente se encuentra regulada la figura de la conservación mediante la "enmienda", conforme ha sido desarrollado anteriormente, mas no la figura de la confirmación. Lo cierto es que la figura de la confirmación, tal como sí está regulada en el Derecho Civil (artículo 230 del Código Civil), procede únicamente en los casos en que el acto jurídico se encuentre viciado con una causal de anulabilidad civil.

53. Llegado a este punto del análisis, corresponde detenernos a evaluar si acaso las Adendas debieran considerarse como actos administrativos validos, en aplicación de la teoría de los actos propios. Como se recordará, este argumento fue esgrimido por Inversiones Esparza en su escrito de Demanda, quien señaló que el acto de pretender declarar nulas las Adendas por parte de la Municipalidad, sería contradictorio con el acto de suscripción de las mismas que fue realizado por el señor Julio Cesar Haro Orbegoso. En razón a dichas circunstancias, Inversiones Esparza sostenía que la nulidad de las Adendas planteadas por la Municipalidad debía ser rechazada.
54. Como indica Alejandro Borda, la teoría de los actos propios es: "una regla de derecho, derivada del principio general de la buena fe, que sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria con respecto al comportamiento anterior efectuado por el mismo sujeto. Se funda en la confianza que se despierta en otro sujeto de buena fe a raíz de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada si fuese admisible aceptar y dar curso a la posterior pretensión contradictoria"<sup>18</sup> (subrayado agregado).
55. La aplicación de esta teoría a un caso en concreto, requiere de la concurrencia de tres elementos: (i) una actuación relevante para el Derecho (*factum prorium*); (ii) una actuación contraria a la buena fe (contradictoria); e, (iii) identidad entre los sujetos que participan en dichas actuación. Demostrada la existencia de estos tres elementos, el acto contradictorio sería considerado inválido. En el presente caso, la consecuencia lógica de dicha situación consistiría en declarar inválida los actos realizados por la Municipalidad de pretender que las Adendas sean nulas, conservando la validez de las mismas.

---

<sup>18</sup> BORDA, Alejandro. Contratación contemporánea, teoría general y principio. Editorial Temis. Pag. 71. Año 2000.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

56. Ahora bien, analizados los hechos del presente caso, se advierte que la teoría de los actos propios no es aplicable a esta controversia. Ello en tanto no concurre el primer elemento que, por si fuera poco, es requisito *sine qua non* para la concurrencia del segundo.

En efecto, la existencia de una actuación relevante para el Derecho presupone que ésta sea una actuación válida y eficaz y no cualquier tipo de actuación. Así, en el plano administrativo sólo aquellos actos administrativos que cumplan con los requisitos de validez, podrán ser considerados como actuaciones jurídicamente relevantes.

Cabe destacar que esta posición es compartida ampliamente por la doctrina administrativa. Así por ejemplo, Héctor A. Mairal establece: *"En principio, el acto estatal ilegítimo no constituye factum primum. Si los particulares pueden, por lo general, desconocer los actos viciados de nulidad que han celebrado, tal facultad debe ser reconocida, a fortiori, a favor de la Administración, atento a que las nulidades administrativas afectan el interés público"*<sup>19</sup>. En la misma línea se pronuncia, Jesús González, quien señala: *"Para que la conducta sea vinculante de la actuación ulterior del sujeto, es necesario que esté formada por actos que sean jurídicamente eficaces"*<sup>20</sup>.

Siendo ello así, vemos que en el presente caso el primer elemento de la teoría de los actos propios (una actuación relevante para el Derecho) no se configura pues, tal como ha sido demostrado en la resolución del primer y tercer punto controvertido, las Adendas, en tanto actos administrativos de ejecución emitidos por un órgano incompetente, son nulas e ineficaces.

En ese sentido, Inversiones Esparza se equivoca al sostener que la firma de las Adendas por parte del señor Julio Cesar Haro Orbegoso calificaría como una actuación relevante para el Derecho. Lo cierto es que dicha Adendas no puede ser relevante para el Derecho, pues ha quedado demostrado que se encuentran afectadas por un vicio de nulidad. En línea con ello, tampoco concurre el segundo elemento de la teoría de los actos propios pues, ante la ausencia de una actuación

---

<sup>19</sup> MAIRAL, Hector. La doctrina de los propios actos y la administración pública. Ediciones de Palma. Pag 77. Año 1994.

<sup>20</sup> GÓNZALEZ, Jesús. El principio general de la buena fe en el derecho administrativo. Monografía Civitas. Pag 200. Año 1999.

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

relevante para el Derecho, por definición no podría presentarse una conducta posterior contradictoria.

57. Por estas consideraciones, y ante la ausencia del primer y del segundo elemento de la teoría de los actos propios en el presente caso, el Árbitro Único concluye que ésta no resulta aplicable a esta controversia.

#### V.5 Sobre el quinto punto controvertido

58. En atención a que el punto controvertido cuarto fue resuelto en sentido negativo, el Árbitro Único considera que carece de objeto pronunciarse respecto a este punto controvertido.

#### V.6 Sobre el sexto y séptimo puntos controvertidos

59. De la revisión de la reconvenición formulada por la Municipalidad se advierte que ésta no ha incluido en el arbitraje una pretensión de condena mediante la cual se solicite al Árbitro Único que ordene a su favor el pago por parte de Inversiones Esparza de los montos señalados en el séptimo punto controvertido.
60. En atención a esas circunstancias, y a efectos de no incurrir en un pronunciamiento que vaya más allá de lo solicitado por las partes o que incluya un extremo distinto al solicitado por las partes, el Árbitro Único no puede válidamente condenar a Inversiones Esparza al pago de los montos señalados en el séptimo punto controvertido.
61. En tal sentido, siendo que la condena al pago no es materia del presente laudo en atención a que ello no ha sido formulado como pretensión reconvenicional por la Municipalidad, el Árbitro Único deja a salvo el derecho de ésta a reclamarlo en otro proceso, en caso lo estime conveniente. Ello en tanto que respecto de la eventual condena al pago de las rentas devengadas del Contrato de Arrendamiento, de la cláusula penal y de otros conceptos que puedan existir; no opera la preclusión inherente a la cosa juzgada, simplemente porque tales eventuales pretensiones no han sido formuladas por la Municipalidad ni por ende debatidas en el arbitraje.
62. No obstante lo anterior, en atención a los puntos controvertidos fijados por el Árbitro Único y aprobados por las partes (sexto y séptimo) que tienen relación con la validez y vigencia de las Adendas así como con ciertos derechos de crédito y débitos correlativos, sí corresponde al



---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

Árbitro Único declarar – a fin de no incurrir en un pronunciamiento omisivo - que todo crédito y débito correlativo nacido del Contrato de Arrendamiento, es en principio existente y, además, exigible; siempre que se cumplan los eventuales presupuestos y requisitos para su exigibilidad conforme al propio Contrato y en el marco del ordenamiento jurídico. No ocurre lo mismo con los créditos y débitos que surjan directa y exclusivamente de las Adendas, en tanto y en cuanto éstas han sido declaradas nulas mediante el presente laudo.

63. En tal sentido, en relación al crédito a favor de la Municipalidad por concepto de renta devengada por el mes de noviembre de 2007, éste es en principio existente y válido. Y, con respecto a los demás conceptos señalados en los literales a) al c) del séptimo punto controvertido; corresponde declarar que los créditos a favor de la Municipalidad por concepto de renta (fijas – literal a) del séptimo punto controvertido - o variables - literal c) del séptimo punto controvertido-) devengada por los meses de diciembre de 2007 a febrero de 2011 o penalidades que correspondan a dichos meses, son existentes. Tal existencia deriva del Contrato, sin considerarse modificado por las Adendas. Ello, evidentemente siempre que se cumplan los eventuales presupuestos y requisitos para la exigibilidad de dichos créditos, conforme al propio Contrato y en el marco del ordenamiento jurídico.

#### V.7 Gastos y costos del Arbitraje (octavo punto controvertido)

1. Según el artículo 57 del Reglamento del Centro de Arbitraje: *"1. El Tribunal Arbitral se pronunciará en el laudo si procede la condena para el pago de los costos del arbitraje y establecerá cuál de las partes debe pagarlos o en qué proporción deben repartirse entre ellas, teniendo presente, de haberse previsto, lo pactado en el convenio arbitral"*.
2. Al respecto, de la revisión del pacto arbitral establecido en la cláusula décimo sexta del Contrato de Arrendamiento<sup>21</sup>, se aprecia que las Partes no llegaron a un acuerdo respecto a la forma de distribuirse el costo del arbitraje, por lo que corresponde al Árbitro Único adoptar una decisión en su lugar.
3. Siendo ello así, atendiendo a la conducta cooperativa mostrada por las partes (absolución de requerimientos, asistencia a audiencias, cumplimiento

---

<sup>21</sup> "Cláusula Décimo Sexta: Por la presente cláusula, las partes acuerdan que cualquier controversia que surja desde la celebración del contrato será resuelta mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje al que se decidan someterse las Partes"

Expediente No. 2269-2012

---

Arbitro Único  
J. Domingo Rivarola Reisz

---

de plazos, etc.) en el presente proceso arbitral y a que ambas partes tenían motivos legítimos para litigar y considerar sustentable su tesis legal, el Árbitro Único considera razonable que cada una de ellas asuma los costos o gastos del arbitraje por partes iguales.

## VI. DECISIÓN

En atención a las consideraciones expuestas, el Árbitro Único resuelve lo siguiente:

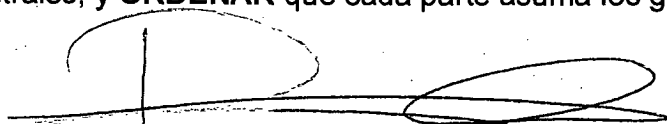
**PRIMERO:** Declarar **INFUNDADA** la Primera Pretensión Principal planteada por Inversiones Esparza Triveño S.A.C. en relación a dejarse sin efecto el cobro de la renta desde noviembre de 2007 hasta el mes de febrero de 2011.

**SEGUNDO:** Declarar **INFUNDADA** la Primera Pretensión Accesorio planteada por Inversiones Esparza Triveño S.A.C. en relación a dejarse sin efecto al cobro de las penalidades.

**TERCERO:** Declarar **INFUNDADA** la Segunda Pretensión Principal planteada por Inversiones Esparza Triveño S.A.C. en relación a dejarse sin efecto el cobro del 10% del valor de las entradas.

**CUARTO:** Declarar **FUNDADA** la reconvencción planteada por la Municipalidad Distrital de Jesús María y en consecuencia declarar la nulidad de las dos adendas al Contrato de Arrendamiento por Adjudicación Selectiva N° 001-2007-CAP/MDJM, suscritas con fecha 25 de febrero de 2008 y 30 de diciembre de 2008, respectivamente, manteniéndose vigente el Contrato de Arrendamiento original suscrito el 19 de septiembre de 2007.

**QUINTO:** Declarar **INFUNDADA** la Tercera Pretensión Principal referida al pago de los gastos arbitrales, y **ORDENAR** que cada parte asuma los gastos arbitrales.



---

J. DOMINGO RIVAROLA REISZ  
Árbitro Único