

Gobierno Regional del Callao

Acuerdo de Consejo Regional N° 000158

Callao, 17 de diciembre del 2013

El Consejo del Gobierno Regional del Callao, en Sesión celebrada el 17 de diciembre del 2013, con el voto aprobatorio de los Consejeros Regionales y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley N° 27867; y, el Reglamento Interno del Consejo Regional del Callao.

VISTOS:

El Informe N° 955-2013-GRC/GA-OGP de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración; el Informe N° 327-2013-GRC/GA de la Gerencia de Administración; el Informe N° 2250-2013-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y, el Dictamen N° 093-2013-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional del Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao;

CONSIDERANDO:

Que, con Decreto Regional N° 000001 del 22 de junio de 2012, se publicó en el Diario Oficial "El Peruano", el "Nuevo Reglamento que regula el procedimiento unificado de adjudicación de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible u otros usos y transferencias de aportes reglamentarios", esto en concordancia con la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151; y de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley N° 27867;

Que, la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, instaura las normas del Sistema Nacional de Bienes del Estado para regular el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado, así como fortalecer el proceso de descentralización del mismo. Este Sistema Nacional se presenta como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan de manera integral y coherentemente los bienes estatales en sus tres niveles de gobierno, desarrollando su administración en base a los principios de eficiencia, transparencia y racionalidad del uso del patrimonio mobiliario e inmobiliario estatal;

Que, la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, aprobada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 553-2011-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR, establece el "Procedimiento para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao", mediante las modalidades de subasta pública y excepcionalmente por venta directa, en aplicación de las normas legales vigentes sobre la materia para la venta de los bienes inmuebles de dominio privado del Gobierno Regional del Callao de libre disponibilidad, previa autorización del Consejo Regional. El Artículo 5.2 de la citada directiva prescribe que: *"la potestad de impulsar el trámite de venta queda reservada, según sea el caso, a la Gerencia de Administración a través de la Oficina de Gestión Patrimonial – OGP. Estando facultada para reservar la disposición de un bien de propiedad privada de la entidad para un uso o finalidad específica, debiéndose contar con el Acuerdo del Consejo Regional de conformidad con el Literal i) del Artículo 15 de la Ley N° 27867"*;

Que, de acuerdo al Informe N° 955-2013-GRC/GA-OGP, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial encargada del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, señala que atendiendo a lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 del 20 de junio de 2011, se realizó el saneamiento físico legal y contable de los predios que se encuentran ubicados en el ámbito de los Proyectos Piloto Nuevo Pachacútec y Especial Ciudad Pachacútec, señalando además que el Gobierno Regional del Callao como legítimo titular de dichos predios, puede realizar el acto de disposición rigiéndose por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley N° 27867, presumiéndose que es poseedor conforme lo señala el Artículo 1º de la Ley N° 29618;

Que, el Reglamento de la Ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, establece en su Artículo 74º que *“los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra venta directa”*. La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria (...);

Que, asimismo, y en cuanto al acto de disposición que sustenta el área competente como órgano responsable de los bienes de propiedad del Gobierno Regional del Callao, referido a la subasta pública, señala lo siguiente:

“El Gobierno Regional del Callao como legítimo titular de los predios descritos, puede realizar cualquier acto de disposición presumiendo que es el poseedor de ellos, en tanto y cuanto es su legítimo titular registral conforme lo señala el Artículo 1º de la Ley N° 29618 (...).”

Que, resulta importante poner énfasis en lo dispuesto en el Artículo 34º del Reglamento de la Ley N° 29151, que establece que *“todos los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales deben estar sustentados por la entidad que los dispone mediante un Informe Técnico - Legal que analice el beneficio económico y social para el Estado (...).”* Bajo este contexto, es menester indicar la importancia de que la unidad responsable del acto de disposición haga advertir sobre algunas deficiencias del mismo o por el contrario se pronuncie sobre la procedencia;

Que, mediante Informe N° 955-2013-GRC/GA-OGP, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial encargada del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, oficina responsable del acto de disposición (subasta pública), ha sido concreta al manifestar lo siguiente:

“Por las razones expuestas y considerando que dichos predios son de libre disponibilidad, esta jefatura concluye que resulta PROCEDENTE que el Consejo Regional autorice su disposición, mediante subasta pública (...).”

Que, habiendo el área encargada manifestado la procedencia de la misma, debe entenderse que esta ha sido revisada y evaluada en su integridad conforme a la normatividad vigente, mas aun cuando el Artículo 11º del reglamento de la Ley N° 29151 establece que la planificación, coordinación y ejecución de las acciones referidas al registro, administración, supervisión y disposición de los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración, son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin;

Que., para proponer la venta por subasta pública de los predios descritos, la Oficina de Gestión Patrimonial ha tomado en cuenta lo dispuesto por el literal d) del Artículo 7º de la Ley N°



29151, estableciendo que *"todo acto de disposición de dominio a favor de particulares de los bienes de dominio privado estatal, sea a valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes"*; razón por la cual se solicitó la tasación a valor comercial a un organismo especializado conforme lo dispone el Artículo 36º del reglamento de la Ley indicada, documentación que se adjunta al presente;

Que, debe tenerse en cuenta además que el Artículo 48º del citado cuerpo de leyes prescribe que *"la existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad"*; agregando además que hasta la fecha no se tiene conocimiento que exista algún mandato judicial que limite la disposición del predio materia de la Subasta Pública;

Que, de acuerdo con el Informe Nº 2250-2013-GRC/GAJ la Gerencia de Asesoría Jurídica es de la opinión que resulta procedente la venta por Subasta Pública (AD CORPUS) de los predios descritos en el Informe Nº 955-2013-GRC/GA-OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, previa aprobación en Sesión de Consejo Regional;

Que, por Dictamen Nº 093-2013-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional se recomienda al Consejo Regional aprobar la venta por Subasta Pública (AD CORPUS) de los predios descritos en el Informe Nº 955-2013-GRC/GA-OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente;

Que, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, en uso de las facultades establecidas en el Artículo 15º de la Ley Nº 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en virtud a los considerandos establecidos, por unanimidad:

SE ACUERDA:

1. Aprobar el Dictamen Nº 093-2013-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional; en consecuencia, autorícese la transferencia bajo la modalidad de subasta pública (AD CORPUS) de los predios descritos en el Informe Nº 955-2013-GRC/GA-OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, el mismo que forma parte del presente Acuerdo del Consejo Regional; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente.
2. Encargar a la Gerencia General Regional, a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, el fiel cumplimiento del presente Acuerdo del Consejo Regional.
3. Dispensar el presente Acuerdo del trámite de lectura y aprobación del Acta.

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE Y CUMPLA

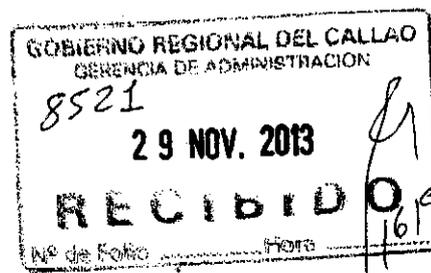
**GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**
[Handwritten signature]
ABOG. DIOPHEMES ARANA ARRIOLA
SECRETARIO DEL CONSEJO REGIONAL

**GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**
[Handwritten signature]
Dr. FELIX MORENO CABALLERO
PRESIDENTE



Gobierno Regional
del Callao

AV. ELMER FAUCETT N° 3970 CALLAO



INFORME N° 955 -2013-GRC/GA-OGP

A : **ING. ROWLAND CUYA CORONADO**
Gerente de Administración

DE : **ING. SAUL PRIETO FERRER**
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

ASUNTO : Solicita autorización de venta de predios, en la modalidad de subasta pública.

REFERENCIA : a) Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20.JUN.2011.
b) Decreto Regional N° 000001, de fecha 22.JUN.2012.

Fecha : Callao, 29 de noviembre de 2013

Es grato dirigirme a usted con relación al asunto y documentos de la Referencia del rubro, para informarle lo siguiente:

ANTECEDENTES – ANALISIS.

- Mediante la Ordenanza Regional que se indica en la referencia a) el Consejo Regional encargó a esta Oficina efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los Terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec.

Cumpliendo lo dispuesto por el Consejo Regional, con dicha Ordenanza, esta oficina realizó el saneamiento técnico, legal y contable de los predios ubicados en el ámbito de los Proyectos Especial Ciudad Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec, cuyas características, áreas, y linderos corren inscritos en las respectivas partidas registrales.

- Mediante el Decreto Regional de la Referencia b), publicado el 11 de julio de 2012, el Consejo Regional aprobó el "Nuevo Reglamento que regula el procedimiento unificado de adjudicación de lotes del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec". Normas concordantes con la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley N° 29151, cuyo artículo 9° establece que los actos que ejecuten los gobiernos regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, y la acotada Ley así como por su reglamento, en lo que fuera aplicable.
- En ese contexto, el Gobierno Regional del Callao como legítimo titular de los predios descritos, puede realizar cualquier acto de disposición presumiendo que es el poseedor de ellos, en tanto y cuanto es su legítimo titular registral conforme lo señala el artículo 1° de la Ley N° 29618, aplicando el Nuevo Reglamento aprobado por el citado Decreto Regional, y la Directiva General N° 002-2011/GRC-GA-OGP, normas aprobadas según las competencias atribuidas por la Ley N° 27867, debiendo contar con la autorización previa del Consejo Regional¹.

En el presente caso, el derecho de propiedad de los predios se encuentran registrados a favor del Gobierno Regional del Callao, y no existen cargas, gravámenes y procesos judiciales que lo afecten. Y, en el supuesto que existieran procesos judiciales, que no implique cuestionamiento al derecho de propiedad, éstos no invalidan su libre disposición, conforme lo estipula el artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 29151², que dice:

"Todo acto de disposición inmobiliaria requiere que se haya culminado con la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente; salvo que la entidad transferente, bajo responsabilidad, acredite el derecho de propiedad que le asiste, y, el adquirente asuma la obligación de efectuar el saneamiento registral respectivo.

La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a bienes estatales, no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puestas en conocimiento del eventual adquirente del bien o derecho, al momento de aprobarse el acto de disposición; lo cual constará en la Resolución que aprueba dicho acto así como en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

En tales casos, el eventual adquirente del bien o derecho asume el riesgo por la pérdida o deterioro del bien, así como de sus frutos o productos."

- La adopción de los actos de disposición de bienes de dominio privado del Gobierno Regional, deben sustentarse en las políticas de carácter regional con el fin de fortalecer la gestión institucional que incentive el aprovechamiento de sus bienes en armonía con el interés social, promoviendo la inversión privada nacional y extranjera con la participación del sector privado junto a la inversión pública del Estado, mediante la

¹ Artículo 15.- Atribuciones del Consejo Regional:

I. Autorizar la transferencia de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Gobierno Regional.

² Artículo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013.

transferencia de sus activos necesarios que generen el desarrollo integrado regional. Además, tomando en cuenta lo expresado por la Jefatura de adjudicaciones de la SBN, mediante Oficio de fecha 15.ENE.2010, que los actos de disposición deben hacerse: "Considerando la finalidad de incentivar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social, promoviendo su intercambio y maximizando su rentabilidad"³.

6. Estos actos de disposición de bienes inmuebles deben realizarse con sujeción al ordenamiento jurídico establecido por la Constitución, la Ley de Bases de la Descentralización y Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales en concordancia con las políticas nacionales; en este caso lo que fuera aplicable de la Ley N° 29151 y su Reglamento⁴, encontrándose obligado a remitir a la SBN la información del estado situacional de ellos para el registro en el SINABIP.
7. En ese orden de ideas, esta Oficina en atribución de las funciones estipuladas por el artículo 66° del Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones⁵ ha solicitado la tasación de los predios a un organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia, habiendo establecido los precios base, a valor comercial, conforme lo establece el literal d) del artículo 7° de la Ley N° 29151⁶, los mismos que se detallan a continuación:

Descripción del predio	Partida N°	Área m ²	Uso	Valor Comercial US \$	Valor Comercial S/.
Mz. I', Lote 16, Grupo Residencial B1, Sector B, Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec.	P01309719	396,00	Otros Fines	4 752,00	13 319,86
Mz. I', Lote 17, Grupo Residencial B1, Sector B, Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec.	P01309720	452,10	Otros Fines	5 425,20	15 206,84

8. Estando a lo expuesto y en concordancia con las normas glosadas, consideramos pertinente RECOMENDAR a su Despacho gestione ante el Consejo Regional la autorización para la venta, por subasta pública, de los predios en las condiciones en que se encuentran (AD CORPUS), siguiendo el procedimiento establecido por la normatividad interna⁷ y la aplicación supletoria de las normas que correspondan a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales que fueran necesarias para la operatividad. Para el efecto, se adjuntan los documentos que sustentan el presente Informe:
 - a) Fotocopia de las Partidas Registrales de los predios.
 - b) Memorias Descriptivas de los predios.
 - c) Planos Perimétricos de los predios en coordenadas UTM a escala.
 - d) Tasaciones, a valor comercial, elaboradas por la Corporación Nacional de Tasadores - CNT.
 - e) Fotografías de cada predio, según tasación.

CONCLUSION – RECOMENDACION.

Por las razones expuestas, y considerando que dichos predios son de libre disponibilidad, esta Jefatura concluye que resulta procedente que el Consejo Regional autorice su disposición, mediante subasta pública, para ello se RECOMIENDA a su Despacho:

- A.- Elevar el presente informe y sus antecedentes a la Alta Dirección para que, de estimarlo pertinente, previo Informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica lo remita al Consejo Regional para que autorice la venta en la modalidad de subasta pública de los predios que se detallan:

Descripción del predio	Partida N°	Área m ²	Uso	Valor Comercial US \$	Valor Comercial S/.
Mz. I', Lote 16, Grupo Residencial B1, Sector B, Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec.	P01309719	396,00	Otros Fines	4 752,00	13 319,86
Mz. I', Lote 17, Grupo Residencial B1, Sector B, Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec.	P01309720	452,10	Otros Fines	5 425,20	15 206,84

- B.- Contando con la correspondiente autorización, el Comité Especial de Adjudicaciones designado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 000504 de fecha 5/NOV/2013, como órgano autónomo se encargue de realizar el procedimiento de venta, por subasta pública, de acuerdo a lo establecido por la normatividad interna, y la aplicación supletoria de las normas que correspondan a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales que resulten aplicables.

Atentamente;


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ING. SAUL PRIETO FERRER
 Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial (e)

SPF/EAP

³ OFICIO N° 00660-2010/SBN-GO-JAD, de fecha 15.ENE.2010.

⁴ Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y Reglamento aprobado con el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

⁵ Aprobado con Ordenanza Regional N° 000028, de fecha 20 de diciembre de 2011.

⁶ Concordante con el Artículo 36° del Reglamento de la Ley anotada

⁷ Conforme lo señala la Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el OFICIO N° 10008-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 14.OCT.2008, y MEMORANDUM N° 7076-2008/SBN-GL del 29.SET.2008.