

Gobierno Regional del Callao

Acuerdo de Consejo Regional N° 000040

Callao, 13 de marzo del 2013

El Consejo del Gobierno Regional del Callao, en Sesión celebrada el 13 de marzo 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:

La Carta del 25 de febrero de 2013 dirigida por la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C. a la Presidencia del Gobierno Regional del Callao; el Informe N° 170-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración; el Informe N° 079-2013-GRC/GA de la Gerencia de Administración; el Informe N° 351-2013-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y, el Dictamen N° 022-2013-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional del Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao;

CONSIDERANDO:

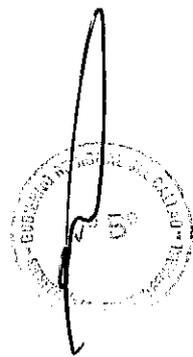
Que, la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece las normas que regulan el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado y en apoyo y fortalecimiento al proceso de descentralización;

Que, la Ley N° 29151, de acuerdo al ámbito de aplicación, resulta ser de de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes, es decir entre ellas, el Gobierno Regional del Callao, según a lo prescrito en el Artículo 8° que a la letra dice: *“Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: e) Los gobiernos regionales”*;

Que, según lo señalado en el Artículo 9° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los actos que ejecuten los gobiernos regionales, respecto de los bienes de su propiedad se rigen por lo dispuesto en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley N° 27867, articulado en el cual se entendería que esta corporación regional puede aprobar acciones que impliquen desplazamiento del dominio de los bienes del cual es propietario, sujetándose a los procedimientos que resulten aplicables para su aprobación;

Que, mediante Carta del 25 de febrero de 2013, la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C. a través de su Gerente General remite a esta Corporación Regional documentación en la cual sustenta la propiedad del inmueble denominado Lote F-1 de la Urbanización Zona Industrial Ciudad Satélite Ventanilla, en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° 70350422 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao;

Que, mediante Informe N° 170-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial señala que es procedente realizar el acto de disposición, en la modalidad de permuta, con la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., debiendo pagar en dinero la



diferencia del valor existente a favor del Gobierno Regional del Callao, la suma de US\$ 124 632.83 equivalente a S/. 324 045.36;

Que, mediante Informe N° 079-2013-GRC/GA la Gerencia de Administración remite a la Gerencia General Regional el informe emitido por la Oficina de Gestión Patrimonial referente a la procedencia del acto de disposición en la modalidad de permuta, a efectos de que tenga a bien disponer acciones a seguir;

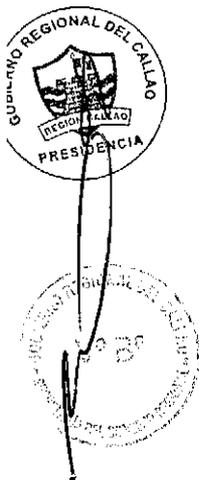
Que, mediante Carta Notarial, el representante de la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., informó que es propietario del Lote F-1 inscrito en la Partida N° 70350422 en la Urbanización Zona Industrial Ciudad Satélite Ventanilla, Distrito de Ventanilla, señalando que el Gobierno Regional del Callao ha construido una cancha deportiva dentro de los linderos de su propiedad, adjuntando para ello documentación que sustenta el derecho de propiedad del predio citado;

Que, efectivamente, realizada la verificación por el profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial señala que el predio denominado Lote F-1 afectado por la construcción del modulo deportivo, ha sufrido un recorte en su área en un total de 53.17 m², lo cual realizado el replanteo, el referido lote cuenta con un área ocupada de 5,079,59 m², área menor al que se encontraría inscrita;

Que, a efectos de resarcir el derecho de propiedad del área afectada resultaría viable recurrir a una de las modalidades que el Reglamento de la Ley N° 29151 establece, como es el caso de la Permuta, contemplado en el Artículo 81° del dispositivo legal citado que estipula que *"la solicitud de permuta deberá ser presentada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta -30- días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y, será aprobada, previa opinión técnica de la Superintendencia de Bienes Nacionales, por Resolución del Titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad, sustentada en un informe técnico – legal;*

Que, por su parte, se evidencia que el Gobierno Regional del Callao, es titular del Lote I inscrito en la Partida N° 70383732, con un área de 6 112,13 m², dentro del área de la Zona Industrial Ciudad Satélite de Ventanilla, el cual se encuentra en los límites de la Zona Sur del PCM Mi Perú en el Distrito de Ventanilla, según la Memoria Descriptiva obrante a fojas doce (12), valorizado en US\$ 128,354.73 Dólares Americanos, equivalente a S/. 333,722.30 Nuevos Soles, según la valuación comercial elaborada por la Corporación Nacional de Tasadores, valuación realizada en estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 36° del Reglamento de la Ley, el cual conforme lo indica Informe N° 170-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, se puede acceder a la compensación solicitada con el área de 53.17 m² afectada del predio denominado Lote F-1 de la Urbanización Industrial Ciudad Satélite de Ventanilla, en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° 70350422 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao, disponiendo y permutarlo de acuerdo a las normas de la materia y contando con la autorización del Consejo Regional.

Que, el Artículo 82° del Reglamento de la Ley N° 29151 prescribe que *"El Estado no podrá recibir en permuta un inmueble cuyo valor comercial sea inferior en un 20% al valor comercial del bien que entrega. Cuando el valor comercial del inmueble que entrega el Estado sea superior al que recibe, pero inferior al porcentaje antes indicado, el solicitante deberá pagar en dinero la diferencia de valor. Dicho pago constituye ingresos propios de la entidad propietaria,*



debiendo efectuarse el depósito respectivo dentro de los diez (10) días naturales contados a partir de la respectiva comunicación. En caso de ser mayor el valor comercial del bien que recibe el Estado, éste compensará en dinero la diferencia. Para lo cual, antes de la aprobación de la permuta deberá contarse con la disponibilidad presupuestaria respectiva”;

Que, es el caso que según lo señalado por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial: *“El valor de la tasación del predio que recibe la Entidad corresponde al 2,90%, inferior al 20% del valor del predio que entrega. En Tal sentido, por aplicación del Artículo 82º del Reglamento de la Ley Nº 29151, la Empresa Comercializadora del Oriente SAC., el permutante, debe pagar en dinero la diferencia del valor existente a favor del Gobierno Regional del Callao ascendente a US\$ 124,632.83 dólares americanos, equivalentes a S/. 324,045.36 (Trescientos Veinticuatro Mil Cuarenta y Cinco con 36/100 Nuevo Soles)”;*

Que, de acuerdo con el Informe Nº 351-2013-GRC/GAJ la Gerencia de Asesoría Jurídica considera que resulta atendible el acto de disposición en la modalidad de permuta con la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., habiendo considerado los requisitos y procedimientos conforme a la Ley de la materia según el Informe Nº 170-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración;

Que, por Dictamen Nº 022-2013-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional se recomienda al Consejo Regional autorizar el acto de disposición, en la modalidad de permuta con la empresa Comercializadora del Oriente S.A.C. de los predios descritos en el Informe Nº 170-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, de acuerdo con lo señalado en el Informe Nº 351-2013-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, 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 022-2013-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional; en consecuencia, autorizar el acto de disposición, en la modalidad de permuta, con la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., de los predios descritos en el Informe Nº 170-2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, de acuerdo con lo señalado en el Informe Nº 351-2013-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte considerativa.
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

DR. DIOFEMES ARANA ARRIOLA
SECRETARIO GENERAL REGIONAL



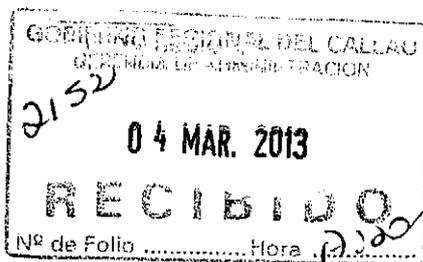
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

DR. FELIX MORENO CABALLERO
PRESIDENTE



Gobierno Regional
del Callao

AV. ELMER FAUCETT N° 3970 CALLAO



INFORME N° 170 -2013-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP

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

DE : **ABOG. MIGUEL ANGEL ASENCIOS VEGA**
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Jefe del Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec y Especial Ciudad Pachacutec.

ASUNTO : Informe Técnico, para disposición de predio en la modalidad de Permuta.

REFERENCIA : 1) Carta Notarial N° 1091175, Hoja de Ruta N° 351031 del 28.MAR.2012.
2) Carta s/n, Hoja de Ruta N° 004531 del 26.FEB.2013.

Fecha : Callao, 4 de marzo de 2013

Es grato dirigirme a usted con relación al asunto del rubro, para informarle lo siguiente:

ANTECEDENTES – ANALISIS.

1. Con la carta que se indica en la referencia 1), el representante de la Empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., con RUC N° 20537852128, inscrita en la Partida N° 12436216 de los Registros Públicos de la Oficina Registral de Lima, manifiesta que es propietario del Lote F-1 inscrito en la Partida. N° 70350422, sito en la Zona Industrial Ciudad Satélite Ventanilla, Distrito de Ventanilla.

También comunica, que el Gobierno Regional del Callao ha construido una cancha deportiva dentro de los linderos del referido predio de su propiedad, y pide el inmediato retiro o compensación del daño causado.

2. Adjunto a la Carta de la referencia 2), el recurrente remite la documentación que sustenta la propiedad del predio, conforme se detalla a continuación:

- 2.1 Partida Registral N° 12436216 de la Oficina Registral de Lima, registro de la personería jurídica de la empresa Comercializadora del Oriente SAC;
- 2.2 Partida Registral N° 70350422 del predio afectado y propuesto para compensación (permuta), expedida por la Oficina de Registros Públicos del Callao el 19.FEB.2013;
- 2.3 Testimonio de Compraventa de inmueble, extendido por Notario Público de Lima;
- 2.4 Certificado Negativo de Gravámenes y Cargas del predio afectado (N° 14861 de fecha 19.02.2013).
- 2.5 Tasación a valor comercial del área de 53,17 m² del predio afectado y propuesto para permuta, ascendente a US\$ 3 721.90 equivalente a S/. 9 676,94, elaborado por la empresa Corporación Nacional de Tasadores - CNT. El valor por metro cuadrado ha sido tazado en US\$ 70,00.

3. Con la finalidad de informar respecto al tema propuesto, personal técnico de esta Oficina realizó la inspección del predio (Lote F-1) afectado por la construcción del módulo deportivo, obteniendo los resultados que indica en el INFORME N° 005-2013-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, de fecha 4 de marzo de 2013:

- 2.1 Según inspección IN SITU el predio denominado F-1 ha sufrido un recorte en su área en un total de 53.17 m², por la construcción del Módulo Deportivo; y
- 2.2 De acuerdo al replanteo hecho en campo, el Lote F-1 cuenta con un área ocupada de 5 079,59 m²; es decir con un área menor al área inscrita, según plano perimétrico.

4. Para resarcir el derecho de propiedad de la porción de área afectada, resulta procedente recurrir al acto de disposición, en la modalidad de PERMUTA, con un predio de propiedad del

10. En este caso, para proponer el acto de disposición en la modalidad de PERMUTA de los predios descritos, esta Oficina ha tomado en cuenta los requisitos y el procedimiento establecido en dichos artículos. Por tal motivo se solicitó la tasación del predio a permutar, a valor comercial, a un organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia, conforme lo dispone el artículo 36° del Reglamento de la Ley⁴.
11. El valor de tasación del predio que recibe la Entidad corresponde al 2,90%, inferior al 20% del valor del predio que entrega. En tal sentido, por aplicación del artículo 82° del Reglamento de la Ley 29151, la empresa Comercializadora del Oriente SAC., el permutante, debe pagar en dinero la diferencia del valor existente a favor del Gobierno Regional del Callao, ascendente a US\$ 124 632,83 equivalente en 324 045,36 nuevos soles. Pago que deberá efectuarlo dentro de diez (10) días calendario contados a partir de la comunicación del pago de la diferencia; como se detalla:

Lote F-1 - parcialmente afectado			Lote I - ofrecido		
Área m ²	Valor US\$	Valor S/.	Área m ²	Valor US\$	Valor S/.
53.17	3 721.90	9 676,94	6 112,13	128 354,73	333 722,30
Diferencia de valor a pagar:				124 632,83	324 045,36

12. Estando a lo expuesto, y en cumplimiento de lo establecido por la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, los requisitos señalados en su reglamento, y la Directiva N° 002-2007/SBN⁵, aprobada por RESOLUCION N° 018-2007/SBN, de fecha 29.MAR.2007, esta Jefatura considera pertinente RECOMENDAR se autorice y apruebe la realización de dicho acto de disposición, en la modalidad de PERMUTA, en las condiciones en que se encuentre (AD CORPUS), siguiendo el procedimiento estipulado en dichas normas. Para el efecto de lo recomendado, se adjuntan los documentos que sustenta el presente Informe:

12.1 Del predio Lote F-1, parte afectada a permutar por Comercializadora del Oriente SAC:

- Copia literal de dominio, Partida N° 70350422;
- Copia Legalizada del testimonio de Compraventa del predio;
- Certificado Negativo de Gravámenes y Cargas; y
- Tasación, a valor comercial, elaborada por la CNT.

12.2 Del predio Lote I, ofrecido en permuta por el Gobierno Regional del Callao:

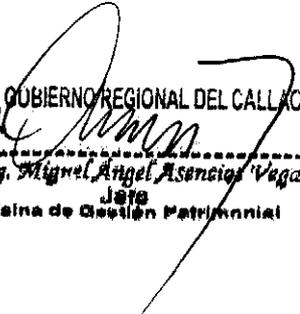
- Partida Registral N° 70383732.
- Memoria Descriptiva del predio.
- Plano del predio, a escala 1/1000.
- Tasación, a valor comercial, elaborada por la CNT.

CONCLUSION – RECOMENDACION.

Por lo expuesto, esta Jefatura concluye que es procedente realizar el acto de disposición, en la modalidad de permuta, con la empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., para el efecto debe pagar en dinero la diferencia del valor existente a favor del Gobierno Regional del Callao, la suma de US\$ 124 632,83 equivalente a S/. 324 045,36; por tal motivo RECOMIENDA:

- Elevar el presente informe y sus antecedentes a consideración de la Alta Dirección para la AUTORIZACIÓN de la permuta por el Consejo Regional, de estimarlo pertinente; contando para ello con la opinión legal de la Gerencia de Asesoría Jurídica.
- Autorice a la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial realizar el procedimiento de PERMUTA de dichos predios, de acuerdo con lo establecido en las normas correspondientes de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 y su reglamento, así como de la Directiva expedida por la SBN.

Atentamente;


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 Abog. Miguel Angel Asencios Vega
 JSTB
 Oficina de Gestión Patrimonial

MAAV/EAP

Adjunto: Expediente de folios.

⁴ Modificado por Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 3JUN.2012. Tasación efectuada por la Corporación Nacional de Tasadores – CNT.

⁵ "Procedimiento para la Aprobación de la Permuta de Predios de Dominio Privado del Estado de Libre Disponibilidad".

Gobierno Regional ubicado al sur del Lote G-3, inscrito en la Partida N° 70350752, de la misma Zona Industrial Ciudad Satélite Ventanilla del Distrito de Ventanilla.

5. Al respecto el artículo 2° de la Ley N° 29151¹, establece que:

"Las normas contenidas en la presente Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales."

Así mismo, según el artículo 9° de la acotada Ley: "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 Gobiernos Regionales, y la presente Ley, así como por su reglamento, en lo que fuera aplicable".

6. Por otro lado, el artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 29151² señala:

"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."

"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."

7. El Gobierno Regional del Callao, entre otros predios, es titular del **Lote I**, inscrito en la Partida N° 70383732, con una área de 6 112,13 m², valorizado en **US\$ 128 354,73** equivalente en 333 722,30 nuevos soles, valor por metro cuadrado asciende a US\$ 21,00. Predio colindante con el predio denominado Lote G-3 de propiedad de la empresa Comercializadora del Oriente S.A.C., ubicado en la zona industrial de Ventanilla
8. Esta Oficina, conforme a las funciones atribuidas en el artículo 66° del Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones, debe informar que según lo establece el artículo 1° de la Ley N° 29618, el Gobierno Regional del Callao es poseedor del terreno (Lote I) que puede acceder a la compensación solicitada con el área (de **53,17 m²**) afectada del predio denominado Lote F-1 de propiedad del recurrente, pudiendo disponer y permutarlo de acuerdo con las normas que establecen el artículo 81° y Ss. del Reglamento de la Ley N° 29151, en tanto y cuanto lo autorice el Consejo Regional³, previendo que dicho acto se oriente a actividades y fines de la Entidad buscando el mayor beneficio económico y social.
9. El Artículo 81° del Reglamento de la Ley N° 29151, fija el procedimiento para la permuta de predios que deben seguir por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del terreno ofrecido en permuta mediante los documentos que correspondan (copia literal de la partida registral respectiva, obtenida con una antigüedad no mayor a treinta -30- días de la fecha de expedición, documentos técnicos, entre otros), así como el valor comercial y, será aprobada, sustentada en un informe técnico - legal.

Resulta importante señalar que el Artículo 82° del acotado reglamento, estipula:

"El Estado no podrá recibir en permuta un inmueble cuyo valor comercial sea inferior en un 20% al valor comercial del bien que entrega. Cuando el valor comercial del inmueble que entrega el Estado sea superior al que recibe, pero inferior al porcentaje antes indicado, el solicitante deberá pagar en dinero la diferencia de valor. Dicho pago constituye ingresos propios de la entidad propietaria, debiendo efectuarse el depósito respectivo dentro de los diez (10) días naturales contados a partir de la respectiva comunicación."

"En caso de ser mayor el valor comercial del bien que recibe el Estado, éste compensará en dinero la diferencia. Para lo cual, antes de la aprobación de la permuta deberá contarse con la disponibilidad presupuestaria respectiva."

¹ Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

² Aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

³ Artículo 15.- Atribuciones del Consejo Regional:

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