

Gobierno Regional del Callao

Acuerdo del Consejo Regional N° 000058

Callao, 12 de mayo de 2011

El Consejo del Gobierno Regional del Callao, en sesión celebrada el 12 de mayo de 2011, con el voto UNÁNIME de los Consejeros Regionales y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N° 27867 y el Reglamento Interno del Consejo Regional del Callao.

VISTOS

El Dictamen N° 013-2011-GRC/CR-CA emitido por la Comisión de Administración Regional del Consejo Regional del 12 de mayo del 2011; el Informe N°. 353-2011-GRC/GA-OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, de fecha 12 de mayo del 2011; y, el Informe N° 513-2011-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica del 12 de mayo del 2011;

CONSIDERANDO:

Que, según Informe N° 353-2011-GRC/GA-OGP, emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial la empresa Victoria Industrial S.A., ahora Promotora Oquendo S.A., con fecha 22.DIC.1986 donó a la ex CORDECALLAO, ahora Gobierno Regional del Callao, un lote de terreno rústico de 70,030.00 m² destinado para la construcción de un Centro de Acopio y Mercado Mayorista (Cláusula Segunda)

Que, en el Informe emitido por la Oficina de Gestión Patrimonial se recomienda elevar el mismo a la Alta Dirección, para que en caso lo considere pertinente, lo remita al Consejo Regional previo el Informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica, para la autorización de la venta por subasta pública del predio en cuestión, en base a las siguientes consideraciones de orden técnico:

1. El terreno donado formaba parte de un área mayor de propiedad del donante inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble del Callao; y fue aceptada con Resolución N° 793-86-CORDE CALLAO/P del 22/DIC/1986, y elevado a Escritura Pública el 31.MAR.1987. Este predio se recibió ocupado por ex feudatarios dedicados al cultivo de productos agrícolas de primera necesidad. Para obtener la desocupación del terreno la Entidad se obligó a indemnizar a los ocupantes, (Cláusula Quinta).
2. A la fecha, la Entidad no ha tomado posesión del predio por encontrarse ocupado por los ex feudatarios; quienes inclusive en reiteradas oportunidades han tratado de impedir el levantamiento topográfico de información, aun contando con apoyo policial, para la Independización e inscripción del predio donado. Acciones de pleno conocimiento de la empresa donante.
3. Ante tal situación la Donante mediante Carta s/n de fecha 26 de octubre de 2007, remitida al Gobierno Regional del Callao, manifestó:



"En principio Promotora Oquendo S.A., mantiene su intención de realizar una donación al Gobierno Regional del Callao, no obstante haber comprobado que desde que se efectuó la donación, esto es desde el 31 de marzo de 1987 hasta la fecha no se ha ejecutado obra sobre el terreno donado [...], así como la demora en obtener la Independización y por ende inscripción en los registros públicos, manifiestan su voluntad de modificar la donación a un terreno de 35,000.00 metros cuadrados en el mismo Fundo "Oquendo", Distrito y Provincia de Callao, para el uso que ustedes estimen conveniente de acuerdo a sus labores de desarrollo." (Resaltado nuestro).

Por otro lado, mediante Carta s/n de fecha 8 de julio del 2008 (Hoja de Ruta N° 011051 del 10.JUL.2008), la Gerente General de la empresa Promotora Oquendo S.A., insistió el planteamiento anterior, señalando:

"Al respecto, les reiteramos nuestra intención de realizar la donación de un terreno de 35,000 m² en el ex Fundo "Oquendo" Callao, previo reconocimiento de la resolución del contrato de donación de un terreno de 70,030 m² efectuado por Escritura Pública de fecha 31 de marzo de 1987 otorgada ante Notario del Callao Dr. Máximo Vargas Hornes, aún tomando en consideración el tiempo transcurrido desde efectuada la primera donación resuelta y el tiempo transcurrido sin que hayan hecho obra alguna." (Subrayado nuestro).

Las decisiones de la Donante reproducidas precedentemente, desvirtúan el cumplimiento del fin específico de la donación, conforme lo prevé el segundo párrafo del artículo 74º del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2009-VIVIENDA, referidas a las modalidades de la compra venta.

4. Al tomar conocimiento del primer planteamiento, reducción del área donada, mediante OFICIO N° 97-2008-GRC/GA de fecha 27 de marzo de 2008, la Entidad SOLICITO a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN emita pronunciamiento respecto a dicha propuesta, absolviéndola ésta con el OFICIO N° 3085-2008/SBN-GL del 8 de abril de 2008, reproduciendo el artículo 2º de la Ley 29151, menciona:

"tratándose de un bien no saneado que deberá formar parte de los bienes de propiedad del Gobierno Regional, no le corresponde [...] emitir opinión alguna al respecto". Entendiéndose de dicha respuesta, que la Entidad debe resolver el asunto conforme a lo que disponen sus propias normas.

5. No obstante lo expuesto anteriormente y, sustentándonos en la Resolución del Tribunal Registral N° 1646-2010-SUNARP-TR-L del 16.11.2010, se INSCRIBIO DEFINITIVAMENTE el predio donado quedando inscrito en la Partida N° 70264878, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a nombre del Gobierno Regional del Callao.
6. Es oportuno mencionar que, Promotora Oquendo S.A. demandó al Gobierno Regional del Callao la resolución de la donación y se opuso a la inscripción del predio, formándose el EXP. N° 01299-2010-0-0701-JR-CI-06, ante el 6º Juzgado Civil del Callao, de fecha 16.JUL.2010, bajo dos pretensiones:

PRETENSION PRINCIPAL.- Resolución del Contrato de Donación e independización celebrado por "Victoria Industrial S. A" y "Corporación de Desarrollo del Callao"



elevado a Escritura Pública con fecha 31 de marzo de 1987 ante el Notario Público del Callao, Dr. Máximo Luis Vargas Hornes.

PRETENSION ACCESORIA.- OPOSICION a la inscripción provisional de Independización provisional anotada en el asiento B000026 de la Partida N° 70094245.

Actualmente la demanda incoada, se encuentra en trámite de notificación (05.04.2011) de la contestación de la demanda y excepciones deducidas, conforme se refleja en el Reporte de Expediente de fecha 20.04.2011.

7. También es importante señalar, lo estipulado por el artículo 48º del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 016-2009-VIVIENDA, que:

"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 correspondientes."

"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."

8. Finalmente, con relación a la ocupación del predio por los feudatarios que indica la Cláusula Quinta de la Escritura Pública materia de la donación, el 24 de febrero de 2004 fue expedida la Resolución Ejecutiva Regional N° 077-2004-Región Callao/PR con la cual el señor Procurador Público Regional de la Entidad fue autorizado a iniciar las acciones judiciales contra los ocupantes ilegales del predio materia de informe; ocupantes precarios que actualmente se encuentran posesionados del predio.

Sin embargo, es importante mencionar lo estipulado por el artículo 2º de la Ley N° 29618, referido a los casos en que los predios de dominio privado estatal se encuentren posesionados precariamente por terceros, la citada norma declara la imprescriptibilidad de éstos; estableciendo que las personas naturales o jurídicas que estén ocupando inmuebles de propiedad estatal pueden acogerse a los mecanismos de la compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas.

Cabe precisar que a la fecha existen sendos procesos judiciales iniciados por LA DONANTE, sin la participación del Gobierno Regional del Callao, sobre desalojo por ocupación precaria, contra los siguientes ex feudatarios ocupantes de predios de mayor extensión de su propiedad que afectan el inmueble donado: a) Juan Víctor



Takayoshi y Julia López Alfaro de Takayoshi; y, b) Eladio Morales Santana, e, Ysabel Hiraocka de Morales. En ambos casos conciliaron judicialmente desocupar la posesión a cambio de una compensación de US\$ 3.00 por m²; y c) Juan y José Nakamatsu Nakamatsu.-Fundada la demanda, en consecuencia se les ordenó desocupar el predio.

De lo expuesto se advierte que el ente Regional no se encuentra vinculado ni obligado por las sentencias y/o acuerdos conciliatorios en los citados procesos judiciales, en tanto no participó en aquellos, máxime si se tiene en cuenta que los mismos no afecta el derecho real de propiedad que ostenta el Gobierno Regional del Callao.

Además, acota que de acuerdo a lo estipulado por el artículo 2º de la Ley N° 29618, referido a los casos en que los predios de dominio privado estatal se encuentren posesionados precariamente por terceros, la citada norma declara la imprescriptibilidad de éstos; estableciendo que las personas naturales o jurídicas que estén ocupando inmuebles de propiedad estatal pueden acogerse a los mecanismos de la compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas.



9. Estando a lo anteriormente expuesto, y de acuerdo a lo establecido por el artículo 9º de la Ley 29151, el Gobierno Regional del Callao como legítimo propietario de dicho predio, puede realizar los actos de administración y disposición de ellos rigiéndose por la Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales - Ley N° 27867. Actos que 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 transferencia de sus activos necesarios que generen el desarrollo integrado regional; concordantes con el tercer y cuarto párrafo de la exposición de motivos de la Ley 29151 que, entre otros aspectos, señalan que:

"[...] la Ley Marco de la Modernización de la Gestión del Estado aprobada por Ley Nro. 27658 tiene por finalidad mejorar la gestión pública y construir un Estado democrático y descentralizado al servicio del ciudadano obteniendo mayores niveles de eficiencia [...] priorizando y optimizando el uso de los recursos del Estado"

"En ese contexto, el tema de la administración de los bienes estatales resulta ser de vital importancia para lograr el desarrollo integral y sostenible del país y de cada uno de los Gobiernos Regionales, en atención a los principios que orientan el actual Proceso de Descentralización y Modernización de la Gestión del Estado"

10. En razón de ello y en el marco de sus funciones y competencias la Entidad puede celebrar toda clase de actos que contribuyan a la inversión de recursos, 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, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º de la Ley N° 29151 y 18º de su Reglamento, en lo que fuera aplicable, formulando y ejecutando los actos de administración y disposición de los bienes de su propiedad; encontrándose obligado a remitir a la SBN información del estado situacional de ellos para el registro en el SINABIP.
11. Conforme a las funciones estipuladas en el artículo 69º del Reglamento de Organización y Funciones, con fecha 3 de abril del 2009, esta Oficina ejecutó la

inspección del predio cuya área y características se detalla en el Registro Provisional de la Partida N° 70264878.

El predio materia de informe se encuentra a libre disposición y, a fin de evitar mantener esta situación de precariedad, podrían ser materia de adjudicación mediante venta por subasta pública de acuerdo con el Reglamento de la Ley 29151, en tanto y cuanto lo autorice el Consejo Regional, previendo que esos actos de disposición estén orientados a actividades y fines de la Entidad; buscando el mayor beneficio económico y social.

12. Es oportuno mencionar que, ante una consulta formulada a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto a la venta de predios con zonificación ecológica convocada por esta Institución, como órgano rector, ha respondido con el OFICIO N° 0660-2010/SBN-GO-JAD, de fecha 15.ENE.2010, señalando que:

"[...] esta Superintendencia como legítima propietaria de los predios y siendo éstos de libre disponibilidad viene ejecutando diversos actos de administración y disposición sobre los mismos, considerando la finalidad de incentivar el aprovechamiento económico de los bienes del estado en armonía con el interés social [...], que coadyuve a la utilización del territorio por parte del gobierno y de los peruanos en general de manera eficiente"

"[...], en ese sentido la zonificación configura, delimita y define el contenido del derecho de propiedad, para el presente caso los predios sub materia se ubican en una zona calificada como ZE (Zona Ecológica), de acuerdo al Plan Urbano Director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010, [...], por lo que corresponde al propietario o al nuevo propietario en caso de realizarse la disposición del mismo, adecuarse a la zonificación actual o realizar el cambio de zonificación de acuerdo a lo establecido en el D. S. N° 027-2003-VIVIENDA y D. S. N° 012-2004-VIVIENDA." (Subrayado nuestro).

Concluye: "En consecuencia, podemos afirmar que la zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial, no limitando su disposición, en ese sentido teniendo presente que los predios en mención de propiedad del Estado pertenecen a la esfera del dominio privado, sobre el cual el Estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado, [...]"

13. Con la finalidad de proponer la venta de dicho predio, en aplicación de las normas sobre la materia, esta Oficina solicitó la tasación, a valor comercial; resultando de dicha valuación el importe de US\$ 5'096,405.60 (Cinco millones noventa y seis mil cuatrocientos cinco con 60/100 Dólares Americanos).

N°	Predio	Área m ²	Partida N°	Observación	Destinado
1	"Oquendo"	70 030,00	70264878	Ocupado por feudatarios.	Centro de acopio y mercado mayorista

14. Es importante mencionar que mediante Decreto de Urgencia N° 052-2009, se ha declarado de necesidad nacional el Proyecto de Inversión Pública "Mejoramiento de la Avenida Nestor Gambetta - Callao, encargándose su ejecución al Gobierno Regional del Callao durante el período 2009 - 2011. Este Proyecto está cofinanciado con los aportes del Gobierno Nacional, Gobierno Regional, del Fideicomiso Regional y de la Autoridad Portuaria Nacional.



La ejecución del proyecto de inversión pública, afecta la propiedad de terrenos de particulares, así como el predio el predio bajo Informe, en un área aproximada de 7,130.25 m², conforme al plano e Informe emitido por el Proyecto Gambetta.

15. Estando a lo expuesto y en concordancia con las normas legales que regulan estos procedimientos, consideramos pertinente recomendar se autorice y apruebe la realización de los actos de venta, por subasta pública, de dichos predios en las condiciones en que se encuentren (AD CORPUS), siguiendo el procedimiento establecido por la normatividad interna y en forma supletoria de aquellas que correspondan al Sistema de Bienes Estatales establecidas en la Ley N° 29151 y su Reglamento, así como de las Directivas expedidas por la SBN, en caso de vacío.

Que, el artículo 9 de la Ley 29151, Ley General del Sistema de Bienes Estatales establece que los actos de disposición de los bienes de propiedad de los Gobiernos Regionales se rigen por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, por la Ley del Sistema de Bienes Estatales y su Reglamento en lo que fuera aplicable;

Que, el artículo 18 del Decreto Supremo Nro. 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley Nro.29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, señala que los Gobiernos Regionales administran adjudicación los terrenos urbanos y erizados de propiedad del Estado dentro de su jurisdicción. Asimismo, el artículo 36 del mismo cuerpo dispone que la valorización de los predios objetos de los actos de disposición deberá ser efectuada a valor comercial, por organismo especializado en la materia con reconocida y acreditada experiencia.

Que, la oficina de Gestión patrimonial en el Informe de vistos ha sustentado la necesidad y utilidad para los intereses del Gobierno Regional, de proceder a la venta del bien inmueble materia de este Acuerdo.

Que, el Gobierno Regional del Callao tiene regulado el procedimiento de venta de bienes inmuebles de su propiedad en la Resolución Gerencial del Callao y sus modificaciones, procedimiento que resulta aplicable para llevar adelante la venta por la subasta pública del predio en cuestión, debiéndose tomar en cuenta lo dispuesto por las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales en forma supletoria en caso de vacío.

Que, el artículo 15 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales prescribe como atribución del Consejo Regional autorizar las transferencias de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Gobierno Regional; en tal sentido, de acuerdo con la normatividad citada es legalmente viable que el Gobierno Regional del Callao como legítimo propietario del predio descrito en el Informe de la Oficina de Gestión Patrimonial, pueda realizar actos de administración y disposición del mismo, debiendo para ello contar con la aprobación del Consejo Regional.

Que, mediante Informe N° 513-2011-GRC/GAJ la Gerencia de Asesoría Jurídica con fecha 12 de mayo del 2011, establece que es legalmente viable que este Gobierno Regional como legítimo propietario del predio cuya situación jurídica ha sido debidamente sustentada por la Oficina de Gestión Patrimonial, pueda ser objeto de disposición.

Que, según el citado informe legal, se debe contar con la aprobación del Consejo Regional debiéndose consignar en la Resolución del Consejo que aprueba la venta, las cargas,



gravámenes y procesos judiciales que la Oficina de Gestión Patrimonial ha detallado en el Informe N° 353-2011-GRC/GA-OGP;

Que, de acuerdo a los procedimientos internos establecidos, posteriormente al Acuerdo de Concejo que autorice la venta se deberá designar mediante Resolución Ejecutiva Regional al Comité de Adjudicaciones responsables de promover y ejecutar el procedimiento de venta dicho bien inmueble;

Que, en virtud a lo antes señalado la Comisión de Administración Regional emitió el Dictamen N° 013-2011-GRC/CR-CINF, de fecha 12 de mayo del presente año, por el cual recomienda al Consejo Regional autorice la venta por subasta pública del predio a que venimos haciendo referencia, de acuerdo con lo dispuesto por la Directiva de Procedimiento de Venta de Bienes Inmuebles de Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao y sus modificatorias e indicando en la parte resolutive del Acuerdo lo referido en el Art. 48 del Decreto Supremo N° 016-2009-VIVIENDA, que reglamenta la Ley N° 29151, Ley General de Sistema de Bienes Estatales;

Que, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, en virtud a los considerandos establecidos en este documento estima pertinente aprobar por UNANIMIDAD el siguiente acuerdo:

SE ACUERDA:

1. Aprobar el Dictamen N° 013-2011-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional, a fin de autorizar la venta por subasta pública del siguiente predio:

Nº	Predio	Área m ²	Partida N°	Valor Comercial US\$
1	"Oquendo"	70,030.00	70264878	US\$ 5'096,405.60

2. En cumplimiento de lo señalado en el artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 016-2009-VIVIENDA; las cargas, gravámenes y procesos judiciales que afectan al predio cuya venta se autoriza, son los que se señalan en el Informe No. 353-2011-GRC/GA-OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de fecha 12 de mayo del 2011, corroborados en el Informe N° 513-2011-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica del 12 de mayo del 2011; los mismos que forman parte del presente Acuerdo Regional.
3. Encargar a la Gerencia General Regional, a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial el cumplimiento del presente Acuerdo.
4. Dispensar el presente Acuerdo del trámite de lectura y aprobación del Acta.

POR TANTO:

MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Dr. FELIX MORENO CABALLERO
PRESIDENTE