



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTO:

El Memorándum N°023-2022-GRC/GGR-OGP-USP de fecha 11 de julio del 2022, emitido por el Coordinador de la Unidad de Supervisión de Predios y el Informe Legal N°001-2022-GRC/GGR-OGP-FAPG de fecha 20 de julio del 2022, de la Profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 04 de Julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec-PECP, en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, como un programa de vivienda del Estado, destinado a facilitar el acceso a la propiedad de un sector importante de la capital de la República, debida a su incremento, y el déficit de vivienda existente en ese momento. Mediante Decreto Supremo N°012-89-VC, se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por Resolución Ministerial 425-89-VC-1200, de fecha 19 de diciembre de 1989, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, con Ordenanza Regional N°003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N°010-88-VC, modificatorias y ampliatorias; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos de las posesiones ubicadas en el área de dichos proyectos, además de la ejecución de las estrategias de saneamiento individual, los procedimientos administrativos necesarios y finalmente la inscripción de la adjudicación de los lotes en el Registro de Predios;

Que, el Decreto Regional N°000001-2012. Gobierno Regional del Callao, de fecha 22 de junio del 2012, aprueba el Nuevo Reglamento que regula el procedimiento unificado de Adjudicación de lotes de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec destinados a Comercio, Industria, Equipamiento Urbano Vendible, Otros Usos y Transferencia de Aportes Reglamentarios;

Que, mediante Decreto Supremo N°004-2011-PRODUCE, se aprueba el Reglamento de la Ley N°28183. Ley Marco de Desarrollo de Parques Industriales, modificada por Ley N°28566, publicado el 10 de febrero del 2011;

Que, la Directiva N°00002-2022/SBN, que regula el procedimiento para la aprobación de Venta Directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad, establece que: "En el caso de los predios del Estado a cargo de la SBN, el levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad o reversión del predio por incumplimiento de la finalidad, será aprobada por el SDAPE; y en las regiones en las que ya se efectuó la transferencia de competencias a que se refiere el artículo 62° de la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, son efectuados por el



Gobierno Regional, respectivo”; Que, mediante Escritura Pública de fecha 15 de mayo del 2013 el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso 04 lotes industriales ubicados en el **Área Industrial II, Mz. E1, Lotes 3, 4, 5 y 6, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, a favor de la **EMPRESA INVERSIONES J.E.V SAC**, con RUC **N°20545823153**. Dichas adjudicaciones fueron inscritas en los Asientos N°00002 de las **Partidas Electrónicas P52009372, P52009373, P52009374 y P52009375** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, así como en los Asientos N.º 00003 de las referidas Partidas, la carga correspondiente a las causales de rescisión del contrato de adjudicación.

Que, las causales de rescisión contractual a las que se refiere el numeral precedente, son las establecidas en artículo 8° de la Ley 29752-Ley de Creación del Parque Industrial y Servicios Pachacútec, publicada el 12 de julio del 2011, la cual dispone que “los predios y las construcciones dentro del Parque Industrial y de Servicios de Pachacútec no pueden destinarse a casa habitación, pudiendo reservarse un área mínima para el apoyo en el funcionamiento y la seguridad de las empresas que se instalen, lo que debe ser estipulado en los convenios y contratos que se suscriben y que autoriza el consejo directivo”. “...el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo da lugar a la rescisión del respectivo convenio o contrato”;

Que, mediante Hoja de Ruta N°SGR-02874 de fecha 04 de febrero del 2019, la administrada **EMPRESA INVERSIONES J.E.V SAC**, solicita el Levantamiento de carga de los predios ubicados en el Área Industrial II, Mz. E1, Lotes 3, 4, 5 y 6, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscritos en las Partidas Registrales **P52009372, P52009373, P52009374 y P52009375** del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima; señalando que ha cumplido con lo estipulado en la Cláusula Tercera de la Escritura Pública aclaratoria de adjudicación, elevada el 21 de octubre del 2013;

Posteriormente, mediante la Hoja de Ruta N°SGR-023208 del 30 de diciembre del 2020, la referida administrada adjunta documentación complementaria, a efectos de ser evaluada y se inicie el procedimiento de levantamiento de carga respectivo;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°064-2021-EQM-ARLP del 10.11.2021**, la Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones señala que, respecto al **lote 03**, se verificó que la adjudicataria a la fecha de la inspección no ha transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio; no obstante, precisa que se encontró una construcción de madera en mal estado de conservación dentro de un área de 70.37 m², en la que no se advierte actividad industrial;

Asimismo, mediante **Informe Técnico Legal N°065-2021-EQM-ARLP del 10.11.2021**, la Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones señala que, respecto al **lote 04**: se verificó que la adjudicataria a la fecha de la inspección vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio, puesto que no ha transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; no obstante, se precisa que se encontró una construcción de material de madera con techo de calamina utilizado como depósito, dentro de un área de 49.98 m²;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°066-2021-EQM-ARLP del 10.11.2021**, la Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones señala que, respecto al **lote 05**, se verificó que la adjudicataria a la fecha de la inspección no ha transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio; no obstante, precisa que en la



parte alta se encontró una construcción de madera con techo de calamina dentro de un área de 283.13m²;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°067-2021-EQM-ARLP del 10.11.2021**, la Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones señala que, respecto al **lote 06**, se verificó que la adjudicataria a la fecha de la inspección no ha transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio; no obstante, se precisa que en la parte alta se encontró una construcción de madera con techo de calamina dentro de un área de 79.76 m²;

Luego de los informes detallados precedentemente, mediante Hoja de Ruta N° SGR-010913 del 11 de mayo del 2022, la administrada presenta mayor documentación sustentatoria y solicita nueva inspección, argumentando que sus predios se encuentran cumpliendo con los lineamientos respectivos para que se proceda a Levantar la carga anotada en las Partidas Registrales N°P52009372, P52009373, P52009374 y P52009375;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°062-2022-GRC/GGR-OGP/USP/EQM-ARLP del 04.07.2022**, la Unidad de Supervisión de Predios señala que, respecto al **lote 06**, se verificó que la adjudicataria a la fecha de la inspección no ha transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio; no obstante, se precisa que se encontró en la parte alta del predio una construcción de material de madera con techo de calamina utilizado como carpintería en un área de 79.76m² aprox., además de otra área de 83.99 m², donde existe una construcción de material de madera y el techo se encuentra cubierto con malla raschell amarradas a las vigas de madera, utilizado como taller de carpintería metálica;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N°061-2022-GRC/GGR-OGP/USP/EQM-ARLP del 04.07.2022**, la Unidad de Supervisión de Predios señala que, respecto al **lote 03**, se verificó que la adjudicataria a la fecha de la inspección no ha transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio; no obstante, se precisa que se encontró un módulo de material de madera con techo de calamina, que se asienta sobre una loza de concreto, en un área de 70.37 m² aprox., destinado para almacén de herramientas; además, se observó que parte de este terreno se han realizado trabajo de nivelación en un área de 307.60 m², destinado para depósito de parihuelas de madera;

Que, de las Hojas de Ruta referidas con anterioridad, se observa que dicha administrada ha presentado como medios probatorios: (11) fotografías a color respecto de la situación actual de los predios señalados, Copia Literal de las Partidas Electrónicas P52009372, P52009373, P52009374 y P52009375, Copia Literal de la Vigencia de Poder, Constancia de Posesión emitida por el Presidente de la Asociación de Empresarios del Parque Industrial y Servicios Pachacútec, Declaración Jurada de Impuesto Predial 2022, Declaración Jurada de Impuesto Predial 2021, Consulta RUC 20545823153, Estado de Cuenta Corriente del pago de arbitrios Municipales correspondiente a los años 2013-2022, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, Copia de un Contrato de obra de fecha 20 de enero del 2012, Copia de las Facturas 001-N°000012 y 001-N°000012 de fechas 07 y 26 de julio del 2012, respectivamente y (01) Contrato de trabajo de muebles de fecha 11 de diciembre del 2012; documentación con la que la administrada sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de rescisión contractual;



Que, de conformidad con los artículos 239° y 240.2.3° del TUO de la Ley 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, establecen que la actividad de fiscalización constituye el conjunto de actos y diligencias de investigación, supervisión, control o inspección sobre el cumplimiento de las obligaciones, prohibiciones y otras limitaciones exigibles a los administrados, derivados de una norma, contratos con el estado u otra fuente jurídica, y que **la administración pública en ejercicio de la actividad de fiscalización puede realizar inspecciones con o sin previa notificación**. Asimismo, la Directiva N° 00003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales”, señala en el numeral 5.4.2, en referencia a la supervisión de actos emitidos por las entidades del Sistema Nacional de Bienes del Estado, comprende también a los contratos otorgados por las entidades respecto de inmuebles de sus propiedad o bajo su administración; por lo que, a efectos de verificar el cumplimiento de la Cláusula Tercera de la Escritura Pública aclaratoria del 15 de mayo del 2013, la administración se encuentra facultada para realizar inspecciones inopinadas; en ese sentido mediante Memorando 015 -2022-GRC/GGR/OGP/UAP del 08.06.2022, se remitieron los actuados a la Unidad de Supervisión de Predios;

Que, en este sentido, en atención al pedido formulado por la administrada y luego de realizada la evaluación documental, así como visto el resultado de la Supervisión efectuada por la Unidad a cargo, se puede determinar que la adjudicataria y titular registral **EMPRESA INVERSIONES J.E.V SAC**, no ha incurrido en las causales establecidas en la Cláusula Tercera de la Escritura Pública aclaratoria, encontrándose actualmente en posesión y realizando actividad comercial;

Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial, emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N°000001, de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas que encargan las responsabilidades administrativas del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante Resolución Ejecutiva Regional N°066 de fecha 25 de marzo del 2021; en consecuencia:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de la adjudicataria y titular registral **EMPRESA INVERSIONES J.E.V SAC**, respecto de los predios ubicados en el **Área Industrial II, Mz. E1, Lotes 3, 4, 5 y 6, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao** e inscritos en las Partidas Electrónicas N°P52009372, P52009373, P52009374 y P52009375 del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Tercera de la Escritura Pública aclaratoria de fecha 15 de mayo del 2013.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR a quien corresponda la modificación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de las referidas Partidas Registrales; en consecuencia, elimínese la prohibición de transferir la propiedad y/o posesión de los predios, debiendo mantener incólume la prohibición del uso como casa habitación;



ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que la presente Resolución, constituya mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución a la adjudicataria y titular registral, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General; y, publíquese la misma en la página web institucional, www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.