



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El expediente N°2022-0023548, de fecha 25 de noviembre del 2022; el Informe N°70-2022-GRC/GGR/UAP/FAPG, de fecha 07 de diciembre del 2022, emitido por la Especialista en Bienes Estatales I; el Informe de apertura N°0107-2022-GRC/GGR/OGP/USP/EQM/ARLP, de fecha 15 de diciembre del 2022, emitido por los profesionales de la Unidad de supervisión de Predios; el Informe preliminar N°0107-2022-GRC/GGR/OGP/USP/EQM-ARLP, de fecha 15 de diciembre del 2022, emitido por los profesionales de la Unidad de Supervisión de Predios; el Informe Técnico Legal N°0134-2022-GRC/GGR/OGP/USP/EQM-ARLP, de fecha 21 de diciembre del 2022, emitido por los profesionales de la Unidad de supervisión de Predios; el Memorando N° 000065-2022-GRC/GGR-OGP-USP, de fecha 22 de diciembre del 2022, emitido por el Coordinador de la Unidad de Supervisión de Predios, el Informe Legal N°074-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG, de fecha 27 de diciembre del 2022, de la Especialista en Bienes Estatales I, el Informe N°000001-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de 30 de marzo del 2023, 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 Especia 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 destinado 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, mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao, que modifica la Resolución N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, se señalan las funciones, líneas jerárquicas y responsabilidades de los Coordinadores de las Unidades Funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial, correspondiéndole el Levantamiento de carga a la Unidad de Administración de Predios;

Que, mediante Expediente N°023548 del 25 de noviembre del 2022, el administrado **EDWIN WILMER NIETO CERNA**; solicita el levantamiento de la carga industrial del predio descrito precedentemente, por haber transcurrido en exceso el plazo otorgado mediante contrato de compraventa de fecha 21 de setiembre del 2015;

Que, mediante Informe Legal N° 070-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG, la especialista en bienes estatales I, manifiesta que en atención al pedido formulado y luego de realizada la evaluación documental, con la cual sustentaría no haber incurrido en ninguna de las causales de rescisión contractual, dicha situación debe ser corroborada con una inspección técnica IN SITU;

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 0134-2022-GRC/GGR/OGP/USP/EQM-ARLP del 21 de diciembre de 2022, la Unidad de Supervisión de Predios señala que, se verificó que el adjudicatario, ejerce la posesión sobre todo el predio, el mismo que es utilizado para la avicultura; por lo que, se concluye que el adjudicatario 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 mediante el título de compraventa;

Que, del expediente referido con anterioridad, se observa que dicho administrado ha presentado como medios probatorios: i) copia simple del certificado literal N°P52008957; copia de la ficha RUC; iii) copia simple de DNI; iv) copia simple de la Minuta de compraventa, de fecha 21 de setiembre del 2022, suscrita entre Edwin Wilmer Nieto Cerna y Jorge Linares Muñoz, en representación del Gobierno Regional del Callao, v) copia simple de la licencia de funcionamiento N°0000400, de fecha de 25 de mayo del 2022, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, respecto del predio ubicado en el Área Industrial I, Mz. E1, Lote 12 distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; vi) copia simple del certificado de inspección técnica de seguridad en edificaciones para establecimientos objeto de inspección clasificados con nivel de riesgo muy alto según la matriz de riesgos N°600-2022/MDV-GSCGRD, de fecha 13 de junio del 2022; vii) copia simple del estado de cuenta corriente, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, de los años 2001 al 2022; viii) copia simple del reporte de vacunación de aves, de fecha 31 de marzo del 2016; xv) copia simple de boletas y facturas de los años 2015 y 2016, con lo cuales acredita la adquisición de insumos para el desarrollo de su actividad; x) copia simple del reporte de pagos de fecha 16 de noviembre del 2022, efectuados ante EDELNOR SA; documentación con la que el administrado 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 su propiedad o bajo su administración; por lo que, a efectos de verificar el cumplimiento de la Cláusula Décima Primera de la Escritura Pública del **21 de setiembre del 2015**, la administración se encuentra facultada para realizar inspecciones inopinadas y en mérito de lo descrito, mediante Memorando N°000053-2022-GRC/GGR-OGP del 07.12.2022, se remitieron los actuados a la Unidad de Supervisión de Predios;

Que, en este sentido, en atención al pedido formulado por el administrado y luego de realizada la evaluación documental, así como visto el resultado de la Supervisión registral, no han incurrido en las causales establecidas en la Cláusula Décima Primera de la Escritura Pública descrita anteladamente, encontrándose actualmente en posesión y realizando actividad comercial;

Que, mediante Informe N°0074-GRC/GGR-OGP-FAPG, de fecha 27 de diciembre del 2022, la especialista en bienes estatales I, recomendó que se emita el acto administrativo que ordene la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P52008957** del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, en el extremo que indica: “A) *El comprador se encuentra prohibido de transferir la posesión y/o propiedad del predio ubicado en la Mz. E1, Lote 12, Area Industrial I, del Parque Industrial y de Servicios Pachacútec del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la presente Partida, por un período de cinco (05) años, conforme lo establece el Tercer Párrafo del Artículo 12° del Reglamento de la Ley N° 28183*”; al no haber incurrido el adjudicatario **EDWIN WILMER NIETO CERNA**, en la causal prevista en la Cláusula Décima Primera de la Escritura Pública de fecha 21 de setiembre del 2015; respetándose lo prescrito en el Artículo 8° de la Ley 29752 – Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicio;

Que mediante Informe N°000001-2023-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 20 de marzo del 2023, el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios remitió los actuados comunicando que se adhiere a los términos del informe señalado en el párrafo precedente; asimismo, preciso que la notificación del acto administrativo debe ser efectuada por la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, conforme a lo establecido en el numeral 9 del artículo 47° del Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional N°000001, de fecha 26 de enero del 2018; y de acuerdo a las disposiciones señaladas en la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

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°000019 de fecha 09 de enero del 2023; en consecuencia;

SE RESUELVE

ARTICULO PRIMERO.- RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario y titular registral **EDWIN WILMER NIETO CERNA**, respecto del predio situado en la Mz. E-1 Lote 12 área Industrial I, **distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscritos en la Partida Electrónica N° **P52008957** 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 Décima Primera de la Escritura Pública aclaratoria de fecha 21 de setiembre del 2015.

ARTICULO SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la Partida Registral N° **P52008957** del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, en el extremo que indica: *“A) El comprador se encuentra prohibido de transferir la posesión y/o propiedad del predio ubicado en la Mz. E1, Lote 12, área Industrial I, del Parque Industrial y de Servicios Pachacútec del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la presente Partida, por un período de cinco (05) años, conforme lo establece el Tercer Párrafo del Artículo 12° del Reglamento de la Ley N°28183”*; al no haber incurrido el adjudicatario **EDWIN WILMER NIETO CERNA**, en la causal prevista en la Cláusula Décima Primera de la Escritura Pública de fecha 21 de setiembre del 2015; respetándose lo prescrito en el Artículo 8° de la Ley 29752 – Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicio; debiendo mantener incólume la prohibición del uso como casa habitación.

ARTICULO 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.- ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a **EDWIN WILMER NIETO CERNA**, y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTICULO QUINTO. - DISPONER que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la publicación de la mencionada Resolución Jefatural en el Portal Institucional de la entidad ([www. Regioncallao.gob.pe](http://www.Regioncallao.gob.pe))

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.