



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 281-2023-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 25 de julio de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, que adjunta los actuados relacionados a la solicitud (expediente N° 2023-0009156) de los administrados Peña Panduro Mercedes Mariana y Lucas Chacon Richard, quienes requieren el Levantamiento de Carga del predio ubicado en el área Industrial I, Mz M1, Lote 2 Distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrita en Partida N° P52009016; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 04 de julio de 1988, se declaró de interés social la ejecución del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec de 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, debido a su incremento, y el déficit de vivienda existente en ese momento, además 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, mediante Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal, la cual 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 u 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/GGR, de fecha 20 de abril de 2022 resuelve modificar la Resolución N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, en cuanto a la denominación y asignación de funciones de las Unidades Funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial, debiéndose considerar a partir de la fecha el Levantamiento de carga a la Unidad de Administración de Predios;

Que, mediante expediente N°2023-0009156, presentado con fecha 10 de marzo del 2023, los Sres. Mercedes Mariana Peña Panduro y Richard Lucas Chacón, solicitaron el Levantamiento de Carga del predio ubicado en el Área Industrial I, Mz. M1, Lote 2, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P52009016; adjuntando la siguiente documentación que sustentaría su requerimiento: i) Copia simple de DNI de Mercedes Mariana Peña Panduro; ii) copia simple de DNI de Richard Lucas Chacón; iii) copia simple del testimonio de la escritura pública de compraventa, de fecha 14 de junio del 2017; iv) copia simple del asiento de inscripción de la partida registral P52009016, v) copia simple de los recibos de pagos efectuados ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla, por concepto de impuesto predial y arbitrios municipales de los años 2018 al 2023; vi) copia simple de la declaración jurada de impuesto predial 2022; vii) copia simple la ficha RUC 10095287153; viii) copia simple del certificado literal de la partida registral P52009016; y viii) copia simple de boletas de compras de los años 2019 al 2022; documentación con la que el administrado sustentaría no haber incurrido en ninguna de las causales de rescisión contractual;

Que, mediante Informe N° 001-2023-GRC/GGR-UAP-KJSG de fecha 24 de marzo de.2023, la profesional de la Unidad de Administración de Predio, destermínó que los adjudicatarios han sustentado documentalmente el uso industrial realizado en el predio, recomendando que se derive el expediente administrativo a la Unidad de Supervisión de predios a efectos de que, previa inspección, se verifique el cumplimiento del uso industrial asignado al predio ubicado en el Área Industrial I, Mz. E1, Lote 12 distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao; teniendo en cuenta, los medios probatorios aportados mediante Expediente N° 2002-0023548;

Que, con Informe Legal N° 006-2023-GRC/GGR-UAP-KJSG de fecha 05 de abril de 2023, la profesional de la Unidad de Administración de Predio, se precisa que por error involuntario se consignó información distinta del predio y número de expediente en la parte final del informe descrito en el párrafo precedente; aclarando que el predio materia de solicitud corresponde al situado en el área industrial I, Mz. M1 Lote 2, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida N°P52009016; por lo que sobre el referido predio debe efectuarse la respectiva inspección, recaído en el expediente N°2023-0009156;

Que, Mediante informe Técnico Legal N° 014-2023-GRC/GGR/OGP/USP/RAAG-RCL, de fecha 08 de mayo de 2023, la Brigada técnico legal de la Unidad de Supervisión de Predios, señala que con fecha 05 de abril del 2023 realizaron una inspección técnica



inopinada, verificando, entre otros, lo siguiente: ii) área registral de 935.03m² y con un área física de 982.46m²; iii) su perímetro se encuentra delimitado por una pared de madera en el frente y fondo y por muros de material noble en proceso de construcción a los lados izquierdo y derecho; iv) se observó que en el interior se encuentra vacío, con un módulo de madera de 9m² aproximadamente, el cual no tiene techo, además de encontró parihuela de madera almacenadas; v) al momento de la inspección se encontró al Sr. Magno Cesar Vásquez Terán identificado con DNI N°28073848, quien indico ser el encargado del predio, el cual es propiedad de Richard Lucas Chacón y Mercedes Peña Panduro; concluyendo en señalar que de las actuaciones de supervisión realizadas sobre el predio ubicado en el Área Industrial I, Mz. M1, Lote 2 distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P52009016, se advierte que a la fecha de inspección los adjudicatarios vendrían cumpliendo con las obligaciones asignadas e inscritas en el asiento N°00003 de la partida electrónica antes mencionada; por otro lado, concluye en señalar que los adjudicatarios no han 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 la existencia física de una ampliación de un área de 47.10m²;

Que, de conformidad con el artículo 239 y artículo 240, inciso 240.2, numeral 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 **25 de mayo del 2017**, la administración se encuentra facultada para realizar inspecciones inopinadas;

Que, mediante Informe N°012-GRC/GGR-OGP-UAP-KJSG, de fecha 09 de mayo del 2023, la profesional de la Unidad de Administración de Predios, recomendó que se emita el acto administrativo que ordene a quien corresponda la modificación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de las referidas Partidas Registrales; en consecuencia, deberá eliminarse la prohibición de transferir la propiedad y/o posesión del predio, debiendo mantener incólume la prohibición del uso como casa habitación, 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 12º del Reglamento de la Ley Nº 28183*”; al no haber incurrido los adjudicatarios **MERCEDES MARIANA PEÑA PANDURO y RICHARD LUCAS CHACON**, 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 N° 29752 – Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicio;

Que, mediante expediente N° 0025480, presentado con fecha 06 de junio de 2023, el Sr. Richard Lucas Chacón, presenta documentos: i) certificado de vigencia de representante de la empresa fametal e inversiones L & S SAC; ii) certificado literal de la constitución de la empresa fametal e inversiones L & S SAC; iii) Ficha Ruc; iv) Planos del proyecto en el predio industrial para que sean acumulados al expediente N° 0009156;

Que, mediante Informe Legal N° 13-2023-GRC/GGR-UAP-LALT, de fecha 08 de junio del 2023, el profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial, emite informe ampliatorio, señalando que de la evaluación conjunta y razonada de la documentación; así como del resultado de la supervisión efectuada, se puede determinar que los adquirentes y titulares registrales no han incurrido en las causales establecidas en el asiento 00003 de la Partida N° P52009016; por lo que resulta viable proceder con el levantamiento de carga del predio, quedando subsistente la prohibición del uso del predio como casa habitación;

Que mediante Informe N°281-2023-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 25 de julio 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 **MERCEDES MARIANA PEÑA PANDURO y RICHARD LUCAS CHACON**, respecto del predio ubicado en la Mz. M-1, Lote 2 área Industrial I, **distrito**



de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° **P52009016** de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Decima Primera de la Escritura Pública aclaratoria de fecha 21 de setiembre del 2015.

ARTICULO SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación parcial de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la Partida Registral N° **P52009016** 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. M-1, Lote 2, 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 los adjudicatarios **MERCEDES MARIANA PEÑA PANDURO y RICHARD LUCAS CHACON**, 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 mantenerse el extremo la condición permanente de no ser destinado para uso de 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 Registros Públicos-SUNARP.

ARTICULO CUARTO.- ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a **MERCEDES MARIANA PEÑA PANDURO y RICHARD LUCAS CHACON**, 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.