



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Carta N. 05-2024-EOS ORGANIZATION-PERU de fecha 14 de mayo del 2024, el Informe Legal N° 017-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MNMJ de fecha 21 de mayo del 2024, el Informe N° 000375-2024-GRC/GGR-OGP-UAP del 10 de junio del 2024, la Carta N° 000655-2024-GRC/OGP del 27 de junio del 2024, la Carta N° 06-2024-EOS ORGANIZATION-PERU del 09 de julio del 2024, la Carta N° 014-2024-EOS ORGANIZATION –PERU SAC del 25 de octubre del 2024, el Informe N° 184-2025-OGP/UAP/JHO del 17 de noviembre del 2025; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 5° de la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales prescribe: *“La misión de los gobiernos regionales es organizar y conducir la gestión pública regional de acuerdo a sus competencias exclusivas, compartidas y delegadas (...)”*; de lo que se colige que para el cumplimiento de sus funciones, los Gobiernos Regionales deben ejecutar acciones para las cuales sean competentes;

Que, mediante la Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA del 02 de diciembre del 2016, se resolvió dar por concluido el proceso de efectivización de transferencia de determinadas funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, contenidas en el Art. 62° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, siendo que respecto de las funciones de los Gobiernos Regionales, la mencionada norma prescribe lo siguiente: *“Realizar los actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción (...)”*;

Que, el Artículo 3° del Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA que Aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ establece que bienes estatales, son los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio público y privado cuyo titular es el Estado o cualquier entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que. el numeral 3.4, Artículo 3° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales²

¹ Artículo 3.- **Bienes estatales**

Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento.

² 1. **Actos de adquisición:** Son aquellos mediante los cuales el Estado a través de la SBN, los Gobiernos Regionales con funciones transferidas y las demás entidades públicas incorporan o recuperan al patrimonio del Estado derechos y/o predios, tales como: primera inscripción de dominio, reversión de dominio, asunción de titularidad, dación en pago, y otros. La adquisición de predios con cargo a fondos públicos o a donaciones se regula por el SNA.

2. **Actos de administración:** Son aquellos a través de los cuales se ordena el uso y aprovechamiento de los predios estatales, tales como: afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamiento, comodato, servidumbre, y otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio.

3. **Actos de disposición:** Son aquellos que implican desplazamiento de dominio de los predios estatales, tales como: transferencia de dominio en el Estado, compraventa, permuta y superficie.

4. **Acto de registro:** Es aquel mediante el cual se incorpora un predio estatal y los derechos, cargas y gravámenes que recaen sobre éste, en el registro respectivo del SINABIP, en virtud de los documentos que así lo sustenten. La incorporación de predios al SINABIP implica la asignación de un CUS. Comprende también la actualización de la información sobre dichos predios.

5. **Actuación de supervisión:** Es una atribución exclusiva del ente rector del SNBE que implica vigilar que las entidades cumplan con la finalidad o uso asignado en norma legal, acto administrativo o jurídico, den observancia al debido procedimiento, así como



(en adelante “el Reglamento”), estipula que sobre tales bienes pueden ejecutarse actos de adquisición, actos de administración, actos de disposición, actos de registro y actos de supervisión, siendo que los actos de administración son aquellos a través de los cuales se ordena el uso y el aprovechamiento de los predios estatales, tales como: afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamiento, comodato, servidumbre y otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio;

- **Respecto del procedimiento administrativo.**

Que, durante la tramitación del procedimiento administrativo de solicitud de usufructo, mediante la Carta N. 05-2024-EOS ORGANIZATION-PERU de fecha 14 de mayo del 2024, SANTIAGO RUBEN CHUECAS MORAN, como representante de empresa EOS ORGANIZATION, se dirigió a la jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, manifestando textualmente: “(...) *hemos decidido redimensionar el área requerida, que fuera de 313,189.80m² a 285,656.60m²; con el fin de evitar futuros conflictos legales con los poseedores de las referidas granjas; por lo que, expresamos nuestra predisposición a reducir el área solicitada en usufructo*”;

Que, mediante el Informe Legal N° 017-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MNMJ de fecha 21 de mayo del 2024, la profesional designada de la Unidad de Administración de Predios UAP, procedió a evaluar el documento mencionado con antelación, indicando lo siguiente: “(...) *es necesario contar con el poder otorgado a favor del señor Santiago Ruben Chuecas Morán inscrito en los Registros Públicos; por lo que SE RECOMIENDA, requerir a la empresa EOS ORGANIZATION PERU SAC, para que dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la Carta respectiva, cumpla con adjuntar el poder inscrito en Registros Públicos, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la entrega provisional; salvo mejor parecer*”;

Que, por intermedio del Informe N° 000375-2024-GRC/GGR-OGP-UAP del 10 de junio del 2024, la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios UAP, remite los actuados generados a la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, expresando: “(...) *requerir a la empresa EOS ORGANIZATION PERU SAC, para que dentro del plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la Carta respectiva, cumpla con adjuntar el poder inscrito en Registros Públicos, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la solicitud de entrega provisional; salvo mejor parecer*”;

Que, con Carta N° 000655-2024-GRC/OGP del 27 de junio del 2024, la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, se dirigió a la empresa EOS ORGANIZATION, indicándole lo siguiente: “(...) *se le otorga el plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, para que cumpla con adjuntar el poder inscrito en los Registros Públicos y la vigencia de este, bajo apercibimiento de dejarse sin efecto la viabilidad de la solicitud de entrega provisional*”;

Que, a través de la Carta N° 06-2024-EOS ORGANIZATION-PERU del 09 de julio del 2024, la empresa EOS ORGANIZATION, representada por SANTIAGO RUBEN CHUECAS MORAN, se dirigió a la jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, otorgando respuesta al requerimiento formulado, indicando textualmente: “(...) *hemos iniciado los trámites correspondientes para la inscripción del Poder en los Registros Públicos como se solicita; no obstante dicha institución requiere la presencia física del Gerente general de Eos organization llc, Sr. Aaron Green, el cual se encuentra en Asia por asuntos Comerciales y le es casi imposible llegar a Lima – Perú, razón por el cual agradece y puntualiza CONTINUAR CON EL TRAMITE ADMINISTRATIVO hasta la obtención del CONTRATO FINAL, de esa manera poder realizar y programar su viaje a Perú y cumplir los compromisos con la región Callao*”, incumpliendo de esta manera, con proporcionar el documento requerido;



Que, mediante la Carta N° 014-2024-EOS ORGANIZATION –PERU SAC del 25 de octubre del 2024, la empresa EOS ORGANIZATION, representada por VIVIANA M. HORNA MARIN, se dirigió al titular de esta corporación regional, mencionando literalmente: “(...) *la empresa EOS ORGANIZATION PERU SAC en ningún momento le otorgó poder al señor Santiago Rubén Chuecas Moran en materia administrativa para ejercer facultades de representación, tampoco reanudar la solicitud de usufructo: Es decir, el involucrado ha actuado por cuenta propia, sin autorización alguna del inversionista. Es más, aclaramos que el señor Ruben Chuecas ya no formaba parte de esta gestión de proyecto desde diciembre de 2022 (...), agregando: “En consecuencia, nosotros nos desvinculamos totalmente del señor Santiago Ruben Chuecas Moran y no reconocemos los actos que se hayan consumado al haberse presentado por su cuenta con su carta desde el 18 de setiembre de 2023. Toda información que él haya podido expresar o ingresar se debe entender como falsa, bajo sola responsabilidad suya”;*

Que, con Informe N° 184-2025-OGP/UAP/JHO del 17 de noviembre del 2024, el profesional designado de la Unidad de Administración de Predios UAP, adscrita a la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, del Gobierno Regional del Callao, da cuenta del resultado del análisis efectuado a los actuados derivados, indicando la conclusión y recomendación correspondientes;

- **Respecto de la evaluación de los actuados.**

Que, según lo dispuesto en el numeral 136.2 del Artículo 136°³ de “el Reglamento”, en caso que durante la tramitación de algún procedimiento administrativo conducente a la entrega del uso de un predio del Estado, a través de determinado acto de administración, se detectan observaciones en el expediente, la entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales SNBE, encargada del trámite, se encuentra facultada para solicitar la subsanación de tales observaciones, otorgando para ello, el plazo perentorio de diez (10) días hábiles, siendo que la norma invocada establece literalmente lo siguiente: “*Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisible la solicitud y la conclusión del procedimiento*”. El subrayado es nuestro;

Que, asimismo, el numeral 136.5 del Artículo 136° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, ha establecido lo siguiente: “*Si la documentación presentada no se ajusta a lo requerido impidiendo la continuación del procedimiento, lo cual por su naturaleza no pudo ser advertido por la unidad de recepción al momento de su presentación, así como si resultara necesaria una actuación del administrado para continuar con el procedimiento, la Administración, por única vez, deberá emplazar inmediatamente al administrado, a fin de que realice la subsanación correspondiente. (...) De no subsanar oportunamente lo requerido, resulta de aplicación lo dispuesto en el numeral 136.4⁴*”. El subrayado es nuestro;

Que, durante la evaluación del trámite concerniente a la solicitud de usufructo formulada por la empresa EOS ORGANIZATION, la profesional designada de la Unidad de Administración de Predios UAP, adscrita a la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, indicó que para la prosecución del proceso, dicha empresa debía cumplir con presentar el poder inscrito de SANTIAGO RUBEN CHUECAS MORAN, quien hasta esa fecha actuaba como representante de la empresa mencionada; por ese motivo, en la fecha 02 de julio del 2024,

³ 136.2 Cuando la entidad efectúa observaciones a la solicitud, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado.

Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento.

⁴ 136.4 Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud o formulario y la devuelve con sus recaudos cuando el interesado se apersona a reclamarles, reembolsándole el monto de los derechos de tramitación que hubiese abonado.



se notificó la Carta N° 000655-2024-GRC/OGP, en donde se consignó tal requerimiento, otorgando el plazo de diez (10) días hábiles para su cumplimiento;

Que, mediante la Carta N°06-2024-EOS ORGANIZATION-PERU, ingresada a esta institución regional en la fecha 02 de julio del 2024, la empresa EOS ORGANIZATION otorgó respuesta al requerimiento formulado, mencionando literalmente: “(...) *hemos iniciado los tramites correspondientes para la inscripción del Poder en los Registros Públicos como se solicita; no obstante dicha institución requiere la presencia física del Gerente general de Eos organization llc, Sr. Aaron Green, el cual se encuentra en Asia por asuntos Comerciales y le es casi imposible llegar a Lima – Perú (...)*”; por lo cual se desprende que EOS ORGANIZATION, no ha cumplido con subsanar la observación formulada, dentro del plazo otorgado para ello;

Que, sin perjuicio de ello, el subnumeral 1, numeral 100.1 del Artículo 100° de “el Reglamento”, respecto de los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición sobre predios del Estado, ha dispuesto que uno de los requisitos comunes es el siguiente: “La solicitud dirigida a la entidad competente en la cual se indique **nombres y apellidos completos, domicilio y número de DNI, y en su caso, la calidad de apoderado o representante legal de la persona natural o jurídica o de la entidad a quien representa, así como, fecha y firma**” (el resaltado es nuestro), por lo que se infiere que, en caso que se actúe a nombre de una persona jurídica, el representante de la misma debe estar debida e indudablemente identificado;

Que, por la revisión objetiva de los actuados obrantes en el expediente, puede corroborarse la existencia de documentos presentados por la empresa EOS ORGANIZATION, que se contradicen entre si, sobre la designación de la persona natural que contaría con la representatividad de dicha empresa, por cuanto según la Carta N° 000655-2024-GRC/OGP del 27 de junio del 2024, el representante sería SANTIAGO RUBEN CHUECAS MORAN, lo cual es desmentido mediante la Carta N° 014-2024-EOS ORGANIZATION –PERU SAC del 25 de octubre del 2024, en donde se afirma que la representante sería VIVIANA MARINA HORNA MARIN;

Que, en virtud de lo dispuesto por el numeral 51.1 del Artículo 51° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444⁵, que prescribe que toda la información contenida en los documentos que presentan los administrados son de contenido veraz para fines administrativos, en el presente proceso la solicitante ha generado incertidumbre, desconfianza, duda, respecto a quien sería el representante de la empresa EOS ORGANIZATION, incumpliendo el requisito señalado previamente para la presentación de escritos, lo cual impide la tramitación del procedimiento administrativo iniciado en mérito del Principio de Legalidad⁶, Principio del Debido Procedimiento⁷ y Principio de Imparcialidad⁸

⁵ 51.1 Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. (...).

⁶ **Principio de legalidad.**- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

⁷ **Principio del debido procedimiento.**- Los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo. Tales derechos y garantías comprenden, de modo enunciativo mas no limitativo, los derechos a ser notificados; a acceder al expediente; a refutar los cargos imputados; a exponer argumentos y a presentar alegatos complementarios; a ofrecer y a producir pruebas; a solicitar el uso de la palabra, cuando corresponda; a obtener una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad competente, y en un plazo razonable; y, a impugnar las decisiones que los afecten.

La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal es aplicable solo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.

⁸ **Principio de razonabilidad.**- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.



contenidos en el Título Preliminar de la norma invocada, por cuanto no existe plena certeza sobre la identidad del representante de EOS ORGANIZATION;

Que, en virtud de la facultad establecida en la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019-Gobierno Regional del Callao – GGR, de fecha 21 de Octubre del 2019, se dispuso en el artículo sexto, que la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, emita Resoluciones Jefaturales conforme a sus funciones y competencias; asimismo, de conformidad a lo establecido en el numeral 1 del artículo 70° del TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional N°000001, de fecha 26 de enero del 2018, es función del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, “Planificar, coordinar y realizar acciones referidas al Registro, Administración, disposición y control de los bienes de propiedad del Gobierno Regional del Callao” y la Resolución Gerencial General Regional N° 015-2024-Gobierno Regional del Callao-GGR del 17 de enero del 2024; en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **INADMISIBLE** la solicitud y la **CONCLUSIÓN** del procedimiento administrativo concerniente a la Solicitud de Usufructo por causal 1 formulada por la empresa EOS ORGANIZATION, sobre el área de 313,189.80 m2 que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N° 70343403 bajo la titularidad del Estado, terreno eriazó ubicado en la Parte Alta y Lado Oeste del cerro “El Perro”, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao (área reformulada a una extensión de 285,656.60m2), por cuanto no ha subsanado la observación formulada, incumpliendo con presentar el poder inscrito en los Registros Públicos, de la persona natural que ostentaría la representatividad de la mencionada empresa; máxime que, según la documentación existente, se ha irrogado tal representatividad a dos (02) personas naturales distintas, lo cual impide la prosecución de la secuela, con plena convicción de los datos proporcionados.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural, en las dos (02) direcciones consignadas dentro de la tramitación del procedimiento, 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.gob.pe/regioncallao.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE