

Gobierno Regional del Callao

Acuerdo del Consejo Regional N° 000162

Callao, 15 de setiembre de 2011

El Consejo del Gobierno Regional del Callao, en sesión celebrada el 15 de setiembre de 2011, con el voto UNÁNIME de los Consejeros Regionales presentes y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales Ley N° 27867 y el Reglamento Interno del Consejo Regional del Callao;

VISTOS:

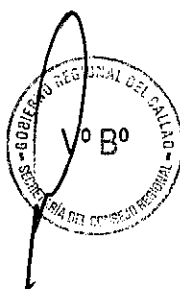
El Informe N° 059-2011-GRC/GA/OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial; el Informe N° 1197-2011-GRC/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; y, el Dictamen N° 094-2011-GRC/CR-CA de la Comisión de Administración Regional del Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 04 de Julio de 1998, se crea el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y se encarga al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Vivienda y Construcción su ejecución; siendo que mediante Decreto Supremo N° 003-98-MTC se dispuso que el Ministerio indicado transfiera el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec al Ministerio de la Presidencia. En dicho dispositivo se señala además que CORDELICA asumiría el Proyecto y ejecutará acciones con el objetivo de desarrollar y consolidar el poblamiento de la etapa inicial del proyecto;

Que, por Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA, se transfiere el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec conjuntamente con el Macro Proyecto Pachacútec al Gobierno Regional del Callao; y, mediante Ley N° 28703 de fecha 04 de Abril del 2006, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a realizar las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, la misma que en su Artículo 6º deja sin efecto el Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA;

Que, durante la vigencia del referido Decreto Supremo, el Gobierno Regional del Callao procedió a inscribir a su nombre los predios del Proyecto Piloto en mención y continuó con la adjudicación de los lotes de terrenos y la correspondiente inscripción; asimismo, el Gobierno Regional del Callao expidió normas que le permitieron solucionar conflictos de tenencia, reglamentando las adjudicaciones a título oneroso de los lotes destinados a vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano vendible y otros usos;



Que, según Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO- CR, se facultó al Presidente del Gobierno Regional del Callao, para que a través de la Gerencia de Administración efectuara el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos “Especial Ciudad Pachacútec” y “Piloto Nuevo Pachacútec”;

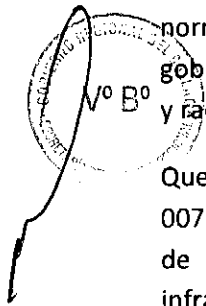
Que, con Decreto Regional N° 003-2006-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO-PR se aprobó el Reglamento de Adjudicaciones de Lotes del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, destinados a comercio, industria y equipamiento urbano vendible, otros usos y aportes reglamentarios, mediante el cual se establece los procedimientos, requisitos y demás acciones relativas al proceso de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a los fines anotados, dentro de las facultades atribuidas al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, instaure las normas del Sistema Nacional de Bienes del Estado para regular el ámbito, organización, atribuciones y funcionamiento del Sistema de Bienes Estatales, en el marco del proceso de modernización de la gestión del Estado, así como fortalecer el proceso de descentralización del mismo. Este Sistema Nacional se presenta como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan integral y coherentemente los Bienes Estatales en sus tres niveles de gobierno, desarrollando su administración en base a los principios de eficiencia, transparencia y racionalidad del uso del patrimonio mobiliario e inmobiliario estatal;

Que, asimismo el Reglamento de la citada Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, distingue dos tipos de bienes estatales: a) Los bienes de dominio público, aquellos destinados al uso público como: playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad, que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como sedes gubernativas, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, penales, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros. Tienen además el carácter de inalienables o imprescriptibles; y, b) los bienes de dominio privado, aquellos bienes que, siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y sobre los cuales, sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos;

Que, el Artículo 9º de la Ley N° 29151, señala que los actos que ejecuten los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867-Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, así como su reglamento, en lo que fuera aplicable. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 33º del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, los actos de adquisición y administración, así como los actos de disposición a título oneroso o, excepcionalmente a título gratuito, de los bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Regional conforme a las atribuciones señaladas por el literal i) del Artículo 15º de la Ley N° 27867, disposición aclarada por la Gerencia Legal de la SBN conforme al Memorando N° 7076-2008/SBN-GL de fecha 29 de Septiembre del 2008.

Que, la Directiva General N° 002-2011-GRC/GA-OGP, aprobada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 553-2011-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR, de fecha 11 de mayo del 2011, se establece el “Procedimiento para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao, mediante las modalidades de Subasta Pública y



Nº Bº

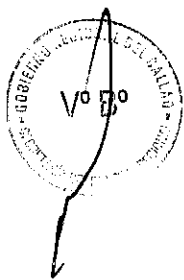
excepcionalmente, por venta directa, en aplicación de las normas legales vigentes sobre la materia para la venta de los bienes inmuebles de dominio privado del Gobierno Regional del Callao, mediante las modalidades de Subasta Pública y excepcionalmente, por venta directa, en aplicación de las normas legales vigentes sobre la materia para la venta de los bienes inmuebles de dominio privado del Gobierno Regional del Callao de libre disponibilidad, previa autorización del Gobierno Regional. En el Artículo 5.2 se establece taxativamente que: “la potestad de impulsar el trámite de venta queda reservada, según sea el caso, a la Gerencia de Administración a través de la Oficina de Gestión Patrimonial – OGP, estando facultada para reservar la disposición de un bien de propiedad privada de la entidad para un uso o finalidad específica, debiéndose contar con el Acuerdo del Consejo Regional de conformidad con el Literal i) del Artículo 15º de la Ley Nº 27867-Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”;

Que, del Informe Nº 059-2011-GRC/GA/OGP emitido por la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial encargada del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, se establece se realicen las gestiones necesarias para que se otorgue la autorización vía Acuerdo Regional a fin de proceder a la venta por la modalidad de Venta Directa del predio que se encuentra detallado en el Cuadro ANEXO Nº 01 que se adjunta al mismo, conforme la valorización establecida por la Dirección Nacional de Construcción;

Que, del Acta de Sesión del Comité de Evaluación para la Adjudicación de Lotes del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Destinados a Comercio, Industria, Equipamiento Urbano vendible y otros usos, celebrado el 08 de Junio del 2010, se aprecia que se acuerda por unanimidad, en cuanto al Procedimiento de Adjudicación de Predios en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec lo siguiente: “De acuerdo a lo señalado por el Decreto Regional Nº 003-2006-Gobierno Regional del Callao, se resuelve admitir a trámite la solicitud de adjudicación bajo la modalidad de venta directa del expediente: i) H.R. Nº. 024411 (11.11.2009) presentado por la Asociación de Comerciantes el “Ayllu de Pachacútec”;

Que, siendo así, y teniendo en consideración que conforme lo señala el inciso i) del Artículo 15º de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley Nº 27867, concordante con el inciso 10º del Artículo 16º del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional Nº 006 de fecha 11 de Marzo del 2008, se establece que dentro de las funciones del Consejo Regional se encuentra la de autorizar la transferencia de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Gobierno Regional, lo que resulta aplicable al presente caso, más aún si mediante el Acuerdo del Consejo Regional Nº 000142 de fecha 15 de Agosto del 2011 se dispone establecer que los actos de disposición de los predios bajo la modalidad de Venta Directa o por Subasta Pública de los predios de los Proyectos “Piloto Nuevo Pachacútec”, “Especial Ciudad Pachacútec” y “Parque Industrial y de Servicios Pachacútec” requieren de Acuerdo de Consejo Regional que lo autorice, en estricta observancia del literal i) del Artículo 15º de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

Que, mediante Informe Nº 1197-2011-GRC/GAJ, la Gerencia de Asesoría Jurídica es de la opinión que resulta procedente la venta del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. G, Lote 1, Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX – P01065522, por el valor de US\$. 49,060.00 (Cuarenta y Nueve Mil Sesenta y 00/100 Dólares Americanos) o S/. 134,669.70 (Ciento Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Sesenta y Nueve y 70/100 Nuevos Soles), según el Informe Técnico de la Dirección Nacional de



Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la modalidad de Venta Directa, a favor de la Asociación de Comerciantes el "Ayllu de Pachacútec", previa aprobación del Consejo Regional;

Que, por Dictamen N° 094-2011-GRC/CR-CA la Comisión de Administración Regional recomienda al Consejo Regional autorizar la venta del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. G, Lote 1, Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX – P01065522, por el valor de US\$. 49,060.00 (Cuarenta y Nueve Mil Sesenta y 00/100 Dólares Americanos) o S/. 134,669.70 (Ciento Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Sesenta y Nueve y 70/100 Nuevos Soles), según el Informe Técnico de la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la modalidad de Venta Directa, a favor de la Asociación de Comerciantes el "Ayllu de Pachacútec";


Que, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, en virtud a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de este documento, estima pertinente aprobar el siguiente acuerdo:


SE ACUERDA:

1. Aprobar el Dictamen N° 094-2011-GRC/CR-CA de la Comisión Administración Regional del Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao; en consecuencia, autorizar la venta del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. G, Lote 1, Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX – P01065522, por el valor de US\$ 49,060.00 (Cuarenta y Nueve Mil Sesenta y 00/100 Dólares Americanos) o S/. 134,669.70 (Ciento Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Sesenta y Nueve y 70/100 Nuevos Soles), según el Informe Técnico de la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo la modalidad de Venta Directa, a favor de la Asociación de Comerciantes el "Ayllu de Pachacútec", de acuerdo a los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente Acuerdo de Consejo Regional.
2. Encargar a la Gerencia General Regional, a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, el fiel cumplimiento del presente Acuerdo de Consejo Regional.
3. Dispensar el presente Acuerdo del trámite previo de lectura y aprobación del Acta.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
DIOFEMENEB ARANA ARRIOLA
SECRETARIO DEL CONSEJO REGIONAL


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Dr. FELIX MORENO CABALLERO
PRESIDENTE



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Construcción y Saneamiento

"Decenio de las personas con Discapacidad en el Perú"
"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

INFORME TECNICO DE TASACION

VALUACION COMERCIAL DE UN TERRENO URBANO

PROPIETARIO : GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

SOLICITANTE : GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

LOCALIZACIÓN : Urbanización Popular de Interés Social
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. G,
Lote 1, Sector D, Barrio IX, distrito Ventanilla,
Provincia Constitucional del Callao.

VALUACION COMERCIAL : US \$ 49 060,00 S/. 134 669,70

FECHA DE VALUACION : 11 de Julio del 2011

PERITO : Ing. Martín Muñoz Alegría
CIP N° 62622

SUPERVISOR : Ing. Manuel Carrasco Angulo
CIP N° 8272

Lima, 13 de Julio del 2011



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Construcción y Saneamiento

"Decenio de las personas con Discapacidad en el Perú"
"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

VALUACION COMERCIAL DE UN TERRENO URBANO

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.01 PROPIETARIO

Gobierno Regional del Callao

1.02 SOLICITANTE

Gobierno Regional del Callao

1.03 OBJETO DE LA VALUACION.-

Determinar el Valor Comercial de un terreno urbano, que servirá como instrumento técnico, en el proceso de adjudicación, iniciado por los ocupantes del mismo, ante el titular del inmueble.

1.04 METODOLOGIA EMPLEADA

La valuación del terreno se efectúa de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobado por R.M. N° 126-2007 del 07 de mayo de 2007 y aplicando el método de valuación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas.

1.05 FECHA DE VALUACION

11 de Julio del 2011

1.06 LOCALIZACION

El terreno se encuentra ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz G, Lote 1, Sector D, Grupo Residencial 3, Barrio IX, distrito Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

1.07 ZONIFICACION Y USO ACTUAL

Zonificación

Zona de Reglamentación Especial (ZRE-RU), en conformidad al plano de zonificación de Desarrollo urbano 2008-2015.





PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Construcción y Saneamiento

"Decenio de las personas con Discapacidad en el Perú"
"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

Uso actual : Es usado como mercado de abastos ocupado por la denominada "Asociación de Comerciantes El Ayllu".

1.08 CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

La zona donde se ubica el terreno se caracteriza por estar en desarrollo, con viviendas de material precario, paredes de madera y techo de eternit o calamina, presencia escasa de construcciones de material noble.

Se accede desde ventanilla por la vía camino a la playa, luego siguiendo por el acceso hacia el Proyecto Especial Pachacutec y luego siguiendo por las calles aledañas que no tienen nombre. El predio no cuenta con numeración municipal.

1.09 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

La zona donde se ubica el terreno cuenta con red de alumbrado público; energía eléctrica; el servicio de agua potable es por pilón, (agua para todos), no cuenta con sistema de alcantarillado, solo letrina pública; las calzadas principales de accesos son pavimentadas, el resto de calzadas son de tierra compactada. La zona no presenta veredas.

1.10 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Los linderos y medidas perimétricas del terreno son los siguientes:

- Por el Norte : Con la Calle D - 48, con 99.38 ml.
- Por el Sur : Con la Calle D - 45, con 107.17 ml.
- Por el Oeste : Con la Calle D - 55, con tres (03) tramos:
 - Primer Tramo con 26.25 ml.
 - Segundo Tramo con 13.16 ml.
 - Tercer Tramo con 45.06 ml.

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL AREA MATRIZ

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	99.38	90°0'0"	265459.0860	8690193.2675
B	B-C	107.17	45°0'0"	265555.6509	8690169.7729
C	C-D	26.25	90°0'0"	265464.1004	8690114.0537
D	D-E	13.16	157°30'0"	265450.4533	8690136.4767
E	E-F	45.06	157°30'0"	265448.4336	8690149.4852



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Construcción y Saneamiento

"Decenio de las personas con Discapacidad en el Perú"
"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

1.11 PERIMETRO

La línea poligonal que encierra el perímetro del terreno es igual a 291.02 ml.

1.12 AREA DEL TERRENO

De conformidad con la Copia Literal de la Partida Registral N° P01065522 de la Zona Registral IX - Sede Lima de la SUNARP, el área es de:

$$At = 4\,460,00 \text{ m}^2$$

1.13 DESCRIPCION Y DISTRIBUCION

El terreno es de forma de un polígono irregular de cinco lados, se ubica en zona de urbana en proceso de consolidación, con suave pendiente y parcialmente nivelada en algunos tramos, suelo arenoso, vías afirmadas.

Sobre el terreno se han construido 150 puestos que conforman el mercado denominado el "AYLLU", con material precario y de forma provisional, estas construcciones son materia de la presente valuación.

1.14 TITULACION E INSCRIPCION

El terreno se encuentra inscrito en la Zona Registral Nro. IX - Sede Lima de la SUNARP en la Partida Nro. P01065522 del Registro de Predios a nombre del Gobierno Regional del Callao.

1.15 GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES

No presenta.

1.16 OBSERVACIONES

Para el desarrollo la presente valuación, se ha tenido a la vista la siguiente documentación técnico legal:

- Copia Literal de la Partida Registral N° P01065522 de fecha 24 de febrero del 2011.
- Plano Perimétrico PP-01, elaborado por el Gobierno Regional del Callao, suscrito por el Ing. César Augusto Ortiz Luzón, Jefe (e) del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Gobierno Regional del Callao.
- Memoria Descriptiva, suscrito por el Ing. Cesa Augusto Ortiz Luzón, Jefe (e) del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Gobierno Regional del Callao.





PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Construcción y Saneamiento

"Decenio de las personas con Discapacidad en el Perú"
"Año del Centenario de Machu Picchu para el Mundo"

Asimismo, mencionamos que en la hoja 1/1 de la copia literal de la partida electrónica no se indica los linderos solo hace mención al área, por lo que estos son tomados de la memoria descriptiva.

II. VALORIZACIÓN

2.01 VALOR DEL TERRENO: VT

Teniendo en consideración el Estudio de Mercado, su utilización, su cercanía a vías principales, la falta de obras de habilitación urbana, ubicación, tipo de suelo, topografía, extensión y zonificación, se considera como valor comercial unitario del terreno en US \$ 11.00/m².

$$VT = \text{Area m}^2 \times \text{US \$ /m}^2$$

$$VT = 4\,460,00 \text{ m}^2 \times \text{US \$ } 11,00/\text{m}^2$$

$$VT = \text{US \$ } 49\,060,00$$

SON : CUARENTA Y NUEVE MIL SESENTA CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS

Tipo de cambio : US \$ 1,00 = S/. 2.745

$$VT = \text{S/. } 134\,669,70$$

SON : CIENTO TREINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTINUEVE CON 70/100 NUEVOS SOLES



Ing. Martín Muñoz Alegría
CIP N° 62622
PERITO

Ing. Manuel Carrasco Angulo
CIP N° 8272
SUPERVISOR

Lima, 13 de Julio de 2011