



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 309 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 22 OCT. 2020

VISTOS:

La Hoja de Ruta N°SGR-014726 de fecha 05 de junio de 2019. Informe Técnico Legal N°046-2020-CAED-EAGJ del 31 de agosto de 2020, emitido por el especialista de la Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones-USPR, Informe Legal N°0028-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM, de la especialista legal de la Oficina de Gestión Patrimonial de fecha 19 de octubre de 2020, y el Informe N°886-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 19 de octubre de 2020;

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° 005-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, aprueba el Reglamento de Adjudicaciones 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, Decreto Supremo N° 004-2011-PRODUCE, 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, Artículo 8° de la Ley 29752-Ley de Creación del Parque Industrial y Servicios Pachacútec, publicada el 12.07.2011, que dispone que los predios y las construcciones no pueden destinarse a casa habitación, salvo un área mínima para el apoyo en el funcionamiento y la seguridad, debiendo estipularse en los convenios y contratos, puesto que el incumplimiento da lugar a la rescisión del convenio y/o contrato;

Que, Mediante Hoja de Ruta del SGR-14726 del 05.06.2020, el administrado CORPORACIÓN COMATPE SAC, representado por Cesar Alfonso Carrasco Jaramillo, según vigencia de poder del 16.05.2019; SOLICITA el Levantamiento de carga del Predio inscrito en la Partida Registral P52009417 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia de Registros Públicos, por el cumplimiento de lo estipulado en la Cláusula Decimo Primera del Contrato de Venta Directa;

Que, mediante Venta Directa N° 014-2013-GRC/CEA-PACHACUTEC, publicada en el Peruano el 11.11.2013, celebrada entre CORPORACIÓN COMATPE S.A.C y el Gobierno Regional del Callao, elevada a Escritura Pública el 05.06.2014, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P52006954 de la Oficina Registral del Callao de la

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Zorka Garrido Millan
FEDATARIO TITULAR
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 010 Fecha: 27-OCT-2020

Superintendencia de Registros Públicos ubicado en la Mz. E3 Lote 17, Área Industrial II, Distrito de Ventanilla, Provincia y Departamento del Callao. Asimismo, en el Asiento 00003 de la citada partida se advierte la inscripción de la carga;

Que, Vistos los antecedentes registrales de la partida registral del P52009417 del Registro de Predios del Callao y la **documentación presentada** mediante Hoja de Ruta N° SGR-14726 del 05.06.2020, como la Copia Literal de la referida partida electrónica, Ficha RUC 20516403650 de la **CORPORACIÓN COMATPE S.A.C.**, que señala como inicio de actividades el 05.07.2007, copia simple del Contrato de Compra Venta por el que se transfiere el predio materia de la solicitud, Copia del autoevaluó 2019, PU, HR, Copia de Reporte de Pagos y Facturaciones a Edelnor S.A. de agosto y diciembre del 2018; enero, febrero y otros meses del año 2019; Pago del Autovaluo del 2019. se advierte que no se habría incurrido en las **prohibiciones** estipuladas en la **Cláusula Decimo Primera del Contrato Venta Directa** antes mencionado, el cual establece que está **prohibido de transferir la posesión y/o propiedad del predio por un periodo de 05 años**; asimismo, menciona que el predio **no puede ser usado como casa habitación** pudiendo reservar un área mínima para el apoyo en el funcionamiento y la seguridad de la empresa a instaiarse; en caso de incumplimiento se aplicará lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 8° de la Ley N° 29752, Ley de Creación del Parque Industrial y Servicios Pachacútec;

Que, la prohibición de transferencia de la propiedad y/o posesión del Lote durante el plazo de 05 años, no excluye la prohibición de usar el predio como casa habitación, salvo el área mínima para el apoyo del funcionamiento y seguridad de la empresa detallada en el párrafo precedente, y debe ser considerada desde la suscripción del contrato en conformidad con la norma señalada; es decir, el **05.06.2014**, siendo que la exigencia para el presente caso concluyó el **05.06.2019**;

Que, 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**. Además, la Directiva N° 001-2018/SBN, denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales", señala en el inciso b) del numeral 6.3.2, en referencia a la supervisión de actos emitidos por las entidades del Sistema Nacional de Bienes del Estado; que la supervisión comprende también a los contratos otorgados por las entidades respecto de inmuebles de sus propiedad o bajo su administración, por lo que para efectos de verificar el cumplimiento de la Cláusula Decimo Primera del Contrato Venta Directa del **05.06.2014**, la administración se encuentra facultada para realizar inspecciones inopinadas. En ese sentido el memorando 039 -2020-GRC/GGR –OGP-USPR del 03.09.2020, remite el **Informe Técnico Legal N° 046-2020-CAED-EAGJ del 31.08.2020** emitido por la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, el cual concluye que **a la fecha de la inspección la CORPORACIÓN COMATPE S.A.C. vendría cumpliendo con la finalidad asignada al predio**, mediante el Título de Compra Venta suscrito el 05.06.2014;

Que, el Parque Industrial y de Servicios Pachacútec, ubicado dentro del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, en el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, fue creado con el objeto de realizar actividades productivas, de transformación, de servicios y elaboración de artesanía, de las micro y pequeñas empresas; así como generar empleo sostenible, asociatividad y desarrollo económico y social regional; en ese sentido, el artículo 8° de la Ley 29752-Ley de Creación del Parque Industrial y Servicios Pachacútec, dispone que los predios y las construcciones no pueden destinarse a casa habitación, salvo un área mínima para el apoyo en el funcionamiento y la seguridad, debiendo estipularse en los convenios y contratos, puesto que **el incumplimiento da lugar a la rescisión del convenio y/o contrato**, por lo que en conformidad con lo establecido en la citada norma, **no es posible levantar la carga sobre la prohibición del destino a casa habitación** ya que es un predio adjudicado bajo la condición de uso industrial, siendo que el levantamiento de dicha carga implicaría ir contra la finalidad de la Ley, debiendo modificar parcialmente el asiento registral, en el sentido de eliminar la carga de prohibición de la transferencia de la propiedad y/o posesión, por haber cumplido con los estipulado en el contrato de adjudicación; manteniendo incólume la carga sobre el uso industrial del mismo.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **CORPORACIÓN COMATPE SAC** del predio ubicado en la Mz. E3, Lote 17, Área Industrial II, Distrito de Ventanilla, Provincia y Departamento del Callao;

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Zorka Garrido Millan
FEDATARIO TITULAR
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha:

010

27 OCT. 2020





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 000 -2020-GRC/GGR-OGP

inscrito en la Partida Registral N° P52009417 del Registro de Predios del Callao, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Decimo Primera del Contrato de Venta Directa de fecha 05 de junio del 2014.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR la modificación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la partida registral N° **P52006954** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en el sentido de eliminar la prohibición de transferir la posesión y/o propiedad del predio; manteniendo incólume la prohibición del uso como casa habitación.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la presente Resolución Jefatural constituye 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.- NOTIFICAR a los administrados que cuentan con interés, con copia de la presente resolución, conforme a lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444-Ley de Procedimiento Administrativo General, para cuyo efecto se encargará a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo expedir el cuadernillo correspondiente para su remisión al órgano competente.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Bertha Elida Ruiz Belvin
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO


Abog. Zorka Garrido Millan
FEDATARIO TITULAR
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg.: 070 Fecha: 27 OCT. 2020