



GOBIERNO
REGIONAL
CALLAO

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

285 - 03 MAR. 2021

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 023 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 03 MAR. 2021

VISTOS:

El Informe Técnico legal N° 005-2021/CAED-EAGJ de fecha 08 de febrero del 2020, emitido por los especialistas de la Unidad de Supervisión, Prevención y Recuperaciones; el Informe Legal N°0021-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM de fecha 22 de febrero del 2021 de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial; y el Informe N°0157-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 22 de febrero del 2021, 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 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° 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, Otros Usos y Transferencia de Aportes Reglamentarios;

Que, el 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, el 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, la Directiva N°006-2014-SBN que regula el procedimiento para la aprobación de Venta Directa de predios de dominio privado Estatal de libre disponibilidad, establece en su quinto párrafo que: "En el caso de los predios del Estado a cargo de la SBN, el levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad o reversión del predio por incumplimiento de la finalidad, será aprobada por el SDAPE; y en las regiones en las que ya se efectuó la transferencia de competencias a que se refiere el artículo 62° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, será efectuado por el Gobierno Regional, respectivo;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° SGR-008596** del 08 de abril del 2019, la administrada **FELICITA VICTORIA ZENOZAIN ROJAS**; SOLICITA el Levantamiento de carga del predio inscrito en la Partida Registral **P52009333** 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 21 Noviembre 2013, celebrada entre **FELICITA VICTORIA ZENOZAIN ROJAS** y el Gobierno Regional del Callao, elevada a Escritura Pública el **21 de enero del 2014**, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° **P52009333** de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia de Registros Públicos, ubicado en la Mz. D5, Lote 3, 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 materia del presente procedimiento;

Que, mediante la documentación presentada con Hoja de Ruta N° **SGR-008596** del 08 de abril del 2019; se adjunta la siguiente documentación: Copia Literal de la partida electrónica N° **P52009333**, Ficha RUC 20545463351 de **ZAIN PERU S.A.C**, en la cual se advierte que Felicita Victoria Zenozain Rojas de Merino con D.N.I N° 06732215, es la representante Legal y accionista mayoritaria de dicha empresa, cuya actividad principal es la fabricación de muebles e inicio de estas actividades, según el documento, es el 21 de noviembre del 2011; el Estado de Cuenta Corriente al 07 de octubre del 2019 de Arbitrios 2014-2019 e Impuesto Predial del 2019, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Reportes de Pagos de Edelnor S.A. del 2014-2019; copia simple de los documentos de solicitud de Adjudicación Directa y Perfil de Inversión; Resolución de la Subgerencia N° 0489-2020/MDV-GDE-SGPE del 20.10.2020 de Licencia de Funcionamiento de Oficina Administrativa por un área de 12 m2; Recibo de Enel de Enero 2019; fotografías de la distribución del Lote, Declaración Jurada del 19 de Febrero del 2021 de cumplimiento con las cláusulas contractuales y autenticidad de los documentos que evidenciarían que la administrada no habría incurrido en las **prohibiciones** estipuladas en la **Cláusula Decimo Primera del Contrato Venta Directa** antes mencionado; es decir, no destinar el predio para uso de vivienda;

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 **21 de enero del 2014**, la administración se encuentra facultada para realizar inspecciones inopinadas. En ese sentido el memorando 004 -2021-GRC/GGR -OGP-USPR del 10.02.2021, remite el **Informe Técnico Legal N° 005-2021-CAED-EAGJ del 08.02.2021** emitido por la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, el cual concluye que **a la fecha de la inspección del predio sub materia del procedimiento de Levantamiento de Carga, vendría cumpliendo con la finalidad asignada al predio**, mediante el Título de Compra Venta suscrito el 21 de enero del 2014;

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, manteniendo la carga sobre el uso industrial del mismo;

CONFIRMO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
FIDELAR DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

285

03 MAR. 2021



**GOBIERNO
REGIONAL
CALLAO**

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 023 -2021-GRC/GGR-OGP

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER el derecho de propiedad de la adjudicataria **FELICITA VICTORIA ZENOZAIN ROJAS** del predio ubicado en la **Mz. D5, Lote 3, Área Industrial II**, Distrito de Ventanilla, Provincia y Departamento del Callao, inscrito en la partida registral N° **P52009333** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Decimo Primera del Contrato Venta Directa el 21 de enero del 2014.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR a quien corresponda la modificación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P52009333** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, en el sentido de eliminar la prohibición de transferir la propiedad y/o posesión del predio; manteniendo incólume la prohibición del uso como casa habitación.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la presente 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 la presente Resolución Jefatural a los adjudicatarios y/o titulares registrales, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento General; y, publíquese la misma en la página web institucional, www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Henry Guillermo Ruiz Lopez
Jefe de la Oficina de Gestión Organizacional

CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
FELICITA
ABOGADO EN LA MATERIA
CALLE DE TRÁNSITO DOCUMENTAL Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RUC: 2050900100

285

03 MAR. 2021