



Resolución Gerencial General Regional N° 087-2021 Gobierno Regional del Callao-GGR

Callao, 13 ABR. 2021

VISTOS:

Hoja de Ruta SGR-020846 de fecha 07 de agosto del año 2019; Informe N° 051-2019-RAAG de fecha 02 de septiembre del año 2019; Informe Técnico N° 0003-2019-RFMM de fecha 23 de septiembre del año 2019; Hoja de Ruta SGR-030713 de fecha 07 de noviembre del año 2019; Informe N° 078-2020-OGP/UDIP/JHO de fecha 10 de diciembre del año 2020; Memorando N° 08-2021-GRC/GGR-OGP de fecha 12 de enero del año 2021; Resolución Jefatural N° 001-2021-GRC/GGR-OGP de fecha 13 de enero del año 2021; Hoja de Ruta SGR-002148 de fecha 03 de febrero del año 2021; Informe N° 292-2021-GRC/GGR-OGP de fecha 08 de abril del año 2021; Informe N° 419-2021-GRC/GAJ de fecha 13 de abril del año 2021 emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Hoja de Ruta SGR-020846 de fecha 07 de agosto del año 2019, que corre a fojas 233 de los actuados, CUSA S.A.C. representada debidamente por su Gerente General José Luis San Martín Gandolfo, según poder que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 03025085 del Registro de Personas Jurídicas de Lima señala que:

"En aplicación del inciso a) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151-Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, el día 05 de agosto de 2018, solicitamos la Venta Directa por causal de colindancia y acceso directo, del predio conformado por una extensión superficial de 2,018 m², el mismo que forma parte del predio matriz de propiedad del Gobierno Regional del Callao, tomando en consideración que dicho predio colinda con una zona de cerro, a la cual sólo se puede acceder por nuestro predio ubicado en la Av. Revolución N° 902, Zona Industrial de Ventanilla, distrito de Ventanilla, situación que puede ser corroborada en la etapa de inspección respectiva del proceso de calificación.

Posteriormente, con fecha 27 de febrero de 2019, ingresamos una nueva solicitud, modificando el petitorio anterior y señalando la intención de ampliar el área que pretendemos adquirir a 2,385 m², sustentado nuestro pedido con los documentos que forman parte de la solicitud."

Que, mediante Informe N° 051-2019-RAAG de fecha 02 de septiembre del año 2019, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos concluye que se deberá elaborar un Informe Técnico, donde se evaluará los documentos presentados por CUSA S.A. (la administrada), a fin de determinar lo siguiente:

- Si el predio está inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao.
- Si el predio es de libre disponibilidad.
- Si el predio forma parte del dominio privado del Estado.

Que, se debe hacer una inspección "al predio" a fin de verificar el único acceso y colindancia con la propiedad de la administrada, en virtud de la opinión de la Dirección de Normas y Registros de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, plasmado en el numeral 3.5. del mencionado informe.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 063 FECHA: 13 ABR. 2021

Que, mediante Informe Técnico N° 0003-2019-RFMF de fecha 23 de septiembre del año 2019, que corre a fojas 298 de los actuados, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos de la Oficina de Gestión Patrimonial señala:

"Que, de acuerdo a la inspección in situ de fecha 17.09.2019 (adjunta panel fotográfico), se constató lo siguiente:

- El predio solicitado en venta colinda por el Oeste con el lote 33 de la Manzana I-15 de la Zona Industrial de la Ciudad Satélite de Ventanilla, por el Este con el predio inscrito en la Partida 70342472, por el Norte y Sur con los predios inscritos en las Partidas 70363548 y 70342472.
- El área del predio está siendo utilizada por la administrada para el giro de comercialización, almacenamiento y distribución de productos químicos.
- Se puede acceder al predio por el Lote 33 manzana I-15 de la Zona Industrial de la Ciudad Satélite de Ventanilla, que es de propiedad de la administrada o por el Jr. Virgen de Guadalupe que da acceso a los predios inscritos en las partidas 70363548 y 70342472 que son propiedad del Gobierno Regional del Callao, sobre los cuales se encuentra ubicado el predio.
- Los lados Norte y Este del predio está delimitado por un cerco perimétrico de ladrillos con columnas de una altura aproximada de 2.30 ml, los lados Sur y Oeste no cuentan con cerco perimétrico.

Que, el mencionado informe concluye y recomienda que:

- El área de terreno solicitado en venta por CUSA S.A., cuenta con una extensión superficial de 2,385.03 m2. Se encuentra inmersa en los siguientes predios:

1,988.40 m2 aprox., equivalente a 83.37%, se superpone con el ámbito de mayor extensión, inscrita a favor del Gobierno Regional del Callao en la partida N° 70342472 e identificado con CUS N° 51127 en el registro del SINABIP.

396.63 m2 aprox., equivalente a 16.63%, se superpone con el ámbito de mayor extensión, inscrita a favor del Gobierno Regional del Callao en la Partida N° 70363548 e identificado con CUS N° 55509 en el registro del SINABIP.

- El acceso al predio no sólo se puede realizar a través del Lote 33 manzana I-15 de la Zona Industrial de la Ciudad Satélite de Ventanilla, que es propiedad de la administrada también se puede acceder por los lados Norte, Este y Sur a través de los predios inscritos en las Partidas 70363548 y 70342472 que son propiedad del Gobierno Regional del Callao, sobre los cuales se encuentra ubicado el predio.

- De la superposición del predio con el plano de zonificación, se verifica que en su totalidad se encuentra sobre zona de Gran Industria-I3: 100.00% (2,385.03 m2).

- De la superposición del polígono en consulta con el plano de derechos mineros del INGEMMET, sitios arqueológicos del Ministerio de Cultura y el Mapa de límites del área de conservación Regional Humedales de Ventanilla, se verifica que no se superpone con algún derecho minero, sitio arqueológico o área de conservación Regional."

Que, mediante Informe N° 02-2019-DGC de fecha 14 de octubre del año 2019, la abogada de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos de la Oficina de Gestión Patrimonial indica que para que proceda el procedimiento de Venta Directa por causal a) se debe acreditar que el predio colinda con el predio de propiedad de la administrada y cuyo único acceso directo sea a través de aquel asimismo indica que ha quedado demostrado que el acceso al predio no sólo se puede realizar a través del Lote 33 Manzana I-15 de la Zona Industrial de la Zona Industrial de la Ciudad Satélite de Ventanilla, que es propiedad de la administrada, también se puede acceder por los lados Norte, Este y Sur a través de los predios inscritos en las Partidas N° 70363548 y N° 70342472 que son propiedad del Gobierno Regional del Callao, sobre los cuales se encuentra ubicado el predio.

Que, mediante Carta N° 492-2019/GRC-GGR/OGP de fecha 16 de octubre del año 2019, que corre a fojas 302 del expediente, el Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial pone en conocimiento a la administrada lo resuelto e indicado en el párrafo precedente.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 Abr. 2021



Que, a fojas 342 del expediente la administrada interpone recurso de reconsideración contra la decisión determinada en la Carta N° 492-2019/GRC-GGR/OGP de fecha 16 de octubre del año 2019, señalando entre otros lo siguiente:

"Se entiende como nueva prueba aquella que no fue evaluada por la autoridad al momento de emitir resolución impugnada. Se incluyen dentro de esta categoría todos los medios probatorios independientemente de su fecha de origen, por lo que se considerarán como nuevas pruebas incluso aquellas existentes antes de la expedición de la Resolución impugnada, hayan estado o no en poder del administrado, dado que no existe disposición legal que obligue al administrado a presentar los medios probatorios que sustente su pretensión en una etapa específica del procedimiento, como sí ocurre en el proceso judicial.

Dicho ello, para la determinación de la factibilidad de nuestra solicitud, resulta indispensable partir por considerar las características geográficas de la zona donde se encuentra ubicado el predio pretendido. Al respecto, se debe tener en cuenta que el predio pretendido se encuentra ubicado en la ladera de un cerro con un acantilado sumamente pronunciado, según se podrá advertir en el detalle indicado en el mencionado escrito y las fotografías anexadas al mismo."

Que, por lo que solicita la administrada se deberá declarar fundado el Recurso de Reconsideración interpuesto, tomando en consideración los argumentos expuestos.

Que, a fojas 383 de los actuados corre en copia certificada la Resolución Jefatural N° 001-2021-GRC/GGR-OGP de fecha 13 de enero del año 2021, la que indica entre sus considerandos a la letra lo siguiente:

Que, el señor JOSE LUIS SAN MARTÍN GANDOLFO en representación de la empresa CUSA S.A.C., solicita la venta de un área de 2,385.02 m2, ubicada en la parte posterior del Lote 33, Manzana I-15 de la Zona Industrial, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, registrada dentro de las Partidas N° 70342472 y N° 70363548, ambas con titularidad a favor del Gobierno Regional del Callao, sustentando su pedido de Venta Directa, en la causal establecida por el literal a) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, que a la letra dice: "Cuando colinde con el predio de propiedad del solicitante y cuyo único acceso directo se a través de aquel.

Que el numeral 217.1 del Artículo 217° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 prescribe que frente a un acto administrativo que se supone, viola, desconoce, o , lesiona un derecho o interés legítimo procede su contradicción en la vía administrativa mediante los recursos administrativos, para lo cual cuentan con el plazo de quince (15) días perentorios para su interposición, siendo que en este caso, el señor JOSE LUIS SAN MARTIN GANDOLFO en representación de CUSA S.A.C. mediante Hoja de Ruta SGR-030713 del 07 de noviembre del 2019 ha ingresado recurso administrativo de reconsideración dentro del plazo legalmente establecido, aportando como nueva prueba Informe Técnico-Estudio Topográfico denominado "Informe Topográfico de Parcela CUSA", razón por la cual, corresponde admitir y evaluar el recurso presentado, el cual será resuelto por la Oficina de Gestión Patrimonial por cuanto es el órgano que emitió el acto que es materia de impugnación.

Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, establece que los recursos de reconsideración deberán sustentarse en nueva prueba, la cual se describe en el párrafo precedente, es por ese motivo que a fin de poder evaluar objetiva e imparcialmente el sustento vertido y la documentación ingresada del recurso, para verificar la situación fáctica existente en el predio cuya venta se pretende, con fecha 13 de marzo del 2020 profesionales de la Oficina de Gestión Patrimonial ejecutaron una nueva inspección al predio materia de solicitud, dando cuenta del resultado de la misma a través del Informe Técnico N° 054-2020-ATM de fecha 10 de noviembre del 2020 mediante el cual se concluye lo siguiente: " (...) se comprobó el acceso a "el predio", ingresando por el lote 33 manzana I-15 de la Zona Industrial de la Ciudad Satélite de Ventanilla, que es propiedad de "la administrada", por la ausencia de muros se comunican con los predios inscritos en las Partidas 70363548y 70342472 propiedad del Gobierno Regional del Callao, por los cuales se pueden desplazar hasta pasados los límites del área solicitada del lado Sur (derecho), en tal sentido se tomaron una nube de puntos GPS lo que comprueba el libre desplazamiento", aunado a eso debemos de considerar que si un predio estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso, en ese sentido,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 ABR. 2021

realizado el análisis correspondiente se ha determinado que los documentos presentados por el administrado conjuntamente con el recurso materia de autos, no resultan suficientes para desvirtuar las causales que motivaron el acto impugnado, tanto más, si la diligencia actuada no hace más que corroborar los fundamentos que sustentaron el acto recurrido; por lo que, el recurso de reconsideración interpuesto debe declararse infundado...

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR INFUNDADO el recurso de reconsideración interpuesto por JOSE LUIS SAN MARTIN GANDOLFO en representación de la empresa CUSA S.A.C. contra la Carta N° 492-2019/GRC-GGR/OGP del 16 de octubre del 2019, por los fundamentos expuestos en el presente acto..."

Que, mediante Hoja de Ruta SGR-002148 de fecha 03 de febrero del año 2021, la administrada interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 001-2021-GRC/GGR-OGP, a fin de solicitar que se revoque la misma; y en consecuencia se apruebe la Solicitud de Venta Directa por los fundamentos señalado en el mismo, escrito que corre a fojas 397 del presente expediente.

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica debe de señalar que los actuados fueron ingresados a este despacho con fecha 09 de abril del año 2021 y que de revisados los mismos podemos verificar que a fojas 363 corre el Informe Técnico N° 054-2020-ATM de fecha 10 de noviembre del año 2020, emitido por el Ing. Alejandro Torres Matos, Consultor Ingeniero de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, en el que señala que la inspección técnica cuya finalidad es la de verificar la situación física y/o cualquier característica relevante del predio IN SITU, se efectuó el día viernes 13 de marzo del año 2020 a horas 11.50 a.m. aproximadamente por los profesionales de la Oficina de Gestión Patrimonial; está se realizó sobre todo su panorama, apreciando las características geográficas del lugar.

Que, de acuerdo a lo manifestado en los puntos el análisis, se comprobó el acceso al predio ingresando por el Lote 33 manzana I-15 de la Zona Industrial de la Ciudad Satélite de Ventanilla, que es propiedad de la administrada, por la ausencia de muros se comunican con los predios inscritos en las Partidas 70363548 y 70342472 de propiedad del Gobierno Regional del Callao, por los cuales se pueden desplazar hasta pasados los límites del área solicitada del lado Sur (derecho), en tal sentido se tomó una nube de puntos GPS lo que comprueba el libre desplazamiento.

Que, señala que, externamente se tiene acceso a los predios inscritos en las Partidas 70363548 y 70342472 que son de propiedad del Gobierno Regional del Callao, por la vía Jr. Virgen de Guadalupe dentro del cual se encuentra el área solicitada, encontrándose limitada por muros de bloques de concreto (lado Este y Norte) en tal sentido se tomaron una nube de puntos GPS lo que comprueba el libre desplazamiento hacia estas partidas, dato que se pueden apreciar en los planos topográficos proporcionado por la administrada y verificada por la información satelital histórica y actual.

Que, el artículo 74° del Decreto Supremo N° 007-2088-VIVIENDA Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales contempla a la letra lo siguiente:

"Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y excepcionalmente por compra directa."

La potestad de impulsar y sustentar el trámite para la aprobación de la venta mediante subasta pública de un predio estatal, corresponde a la entidad propietaria o, cuando el bien es de propiedad del Estado, a la SBN o al Gobierno Regional que haya asumido competencia en el marco del proceso de descentralización.

El impulso de trámite de venta por subasta de un predio puede originarse a petición de terceros interesados en la compra, pero ello no obliga a la entidad a iniciar el procedimiento de venta."

Que, cabe señalar que lo estipulado en el segundo párrafo del numeral precedente procede solamente si se cumplen estrictamente las condiciones establecidas en los literales a), b), c), d), e) y f) contenidas en el artículo 77° de la norma acotada, indicamos que la administrada sustenta su pedido de comprar en forma directa el predio en la causal establecida en el literal a), la misma que a la letra indica:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

JOHN CARLOS GONZALES ROSAS
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 ABR. 2021

