



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTO:

El Informe N° 000198-2022-GRC/GGR-OGP-USP de fecha 23 de agosto del 2022, emitido por el Coordinador de la Unidad de Supervisión de Predios, el Informe N°000476 -2022-GRC/GGR-OGP, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios y el Informe Legal N°019-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG de fecha 24 de agosto del 2022, de la Coordinadora de la Actividad Actos de Adquisición y Actos de Administración de Inmuebles del Estado y del Gobierno Regional del Callao, 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 Especia 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, mediante Decreto Supremo N° 004-2011-PRODUCE, se aprueba el 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, mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao, que modifica la Resolución N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, se señalan las funciones, líneas jerárquicas y responsabilidades de los Coordinadores de las Unidades Funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial, correspondiéndole el Levantamiento de carga a la Unidad de Administración de Predios;



Que, mediante Escritura Pública de fecha 26 de enero del 2016 el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso 02 lotes industriales ubicados en el **Area Industrial II Mz. D10, Lote 9 y 10, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, a favor de JOSE CARLOS GALDOS RODRIGUEZ. Dichas adjudicaciones fueron inscritas en los Asientos N°00003 de las **Partidas Electrónicas N° P52009257 y P52009258** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, así como en los Asientos N.º 00004 de las referidas Partidas, la carga correspondiente a las causales de rescisión del contrato de adjudicación;

Que, las causales de rescisión contractual a las que se refiere el numeral precedente, son las establecidas en artículo 8° de la Ley 29752-Ley de Creación del Parque Industrial y Servicios Pachacútec, publicada el 12 de julio del 2011, la cual dispone que “los predios y las construcciones dentro del Parque Industrial y de Servicios de Pachacútec no pueden destinarse a casa habitación, pudiendo reservarse un área mínima para el apoyo en el funcionamiento y la seguridad de las empresas que se instalen, lo que debe ser estipulado en los convenios y contratos que se suscriben y que autoriza el consejo directivo”. “...el incumplimiento de los dispuesto en el presente artículo da lugar a la rescisión del respectivo convenio o contrato”;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-008219 del 08 de abril del 2022, el administrado JOSE CARLOS GALDOS RODRIGUEZ; SOLICITA la cancelación de la anotación preventiva, entendiéndose que se refiere al Levantamiento de Carga de los predios descritos precedentemente, por haber transcurrido el plazo de prohibición de transferencia de los mismos;

Que, mediante Informe Legal N° 011-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG, la Coordinadora de la Actividad Actos de Adquisición y Actos de Administración de Inmuebles del Estado y del Gobierno Regional del Callao, manifiesta que los documentos presentados por el administrados, resultarían insuficientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las Cláusulas Décima y Decima Primera del Contrato Venta Directa, recomendando requerir al solicitante, a fin de que cumpla con presentar medios probatorios idóneos que acrediten el cumplimiento de la actividad industrial para la cual fueron adjudicados los predio en cuestión, desde la fecha en que fueron adquiridos;

Que, mediante Proveído N° 000557-2022-GRC/GGR-OGP del 05 de agosto del 2022, el administrado JOSÉ CARLOS GALDOS RODRIGUEZ, subsana las observaciones señaladas en la Carta N° 1157-2022-GRC/GGR-OGP del 21 de junio del 2022, adjuntando documentación complementaria y señalando que, a consecuencia de la pandemia del Covid 19 tuvo que reducir el personal que laboraba en su empresa y que para reflotar su actividad requiere algunos préstamos en las entidades financieras, siendo algunos requisitos que el predio no cuente con carga inscrita;

Que, mediante Informe Legal N° 007-2022-GRC/GGR-OGP-FAPG, la Coordinadora de la Actividad Actos de Adquisición y Actos de Administración de Inmuebles del Estado y del Gobierno Regional del Callao, recomienda derivar los actuados al profesional correspondiente, a efectos de que previa inspección, se verifique el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 1 de la Ley 29752 – Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicios;

Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 088-2022-GRC/GGR/OGP/USP/CAED-MABH del 22.08.2022**, la Unidad de Supervisión de Predios señala que, respecto al **lote 9**, se verificó que el adjudicatario, no han transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio mediante el título de compraventa;



Que, mediante **Informe Técnico Legal N° 089-2022-GRC/GGR/OGP/USP/ CAED-MABH del 22.08.2022**, la Unidad de Supervisión de Predios señala que, respecto al **lote 10**, se verificó que los adjudicatarios, no han transferido la posesión y/o propiedad del predio, ni ha sido destinado a casa habitación; por lo que, vendría cumpliendo con las obligaciones asignadas al predio mediante el título de compraventa;

Que, de las Hojas de Ruta referidas con anterioridad, se observa que dicho administrado ha presentado como medios probatorios: (02) recibos de pago de arbitrios municipales, correspondientes al mes de julio del año 2021, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, (01) recibo de pago de impuesto predial, correspondiente al mes de julio del año 2021, respecto del predio ubicado en el Area Industrial II Mz. D10, Lote 10, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, emitido por la Municipalidad de Ventanilla; (01) declaración jurada del impuesto predial 2021, correspondiente al mes de julio del 2021, respecto del predio ubicado en el Area Industrial II Mz. D10, Lote 10, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, (01) declaración jurada del impuesto predial 2021, correspondiente al mes de julio del 2021, respecto del predio ubicado en el Area Industrial II Mz. D10, Lote 09, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, (01) Historial de consumo de suministro BT5A KW n° 2655931, correspondiente al período enero 2016 a mayo del 2022, (01) Estado de Cuenta Corriente de pago de arbitrios, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, correspondiente a los años 2017 al 2022 y (18) fotografías; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de rescisión contractual;

Que, de conformidad con 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**. Asimismo, la Directiva N° 00003-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales”, señala en el numeral 5.4.2, en referencia a la supervisión de actos emitidos por las entidades del Sistema Nacional de Bienes del Estado, comprende también a los contratos otorgados por las entidades respecto de inmuebles de su propiedad o bajo su administración; por lo que, a efectos de verificar el cumplimiento de las Cláusulas Décima y Décima Primera de la Escritura Pública del **25 de enero del 2016**, la administración se encuentra facultada para realizar inspecciones inopinadas y en mérito de lo descrito, mediante Proveído s/n del 11 de agosto del .2022, se remitieron los actuados a la Unidad de Supervisión de Predios;

Que, en este sentido, en atención al pedido formulado por el administrado y luego de realizada la evaluación documental, así como visto el resultado de la Supervisión efectuada por la Unidad a cargo, se puede determinar que el adjudicatario y titular registral, no han incurrido en las causales establecidas en las Cláusulas Décima y Décima Primera de la Escritura Pública descrita anteladamente, encontrándose actualmente en posesión y realizando actividad comercial;

Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial, emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias;



Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas que encargan las responsabilidades administrativas del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 141 de fecha 19 de mayo del 2022 y, contando con la visación de la Unidad de Administración de Predios; en consecuencia:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral **N° P52009257** del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, en el extremo que indica: “A) *El comprador se encuentra prohibido de transferir la posesión y/o propiedad de este inmueble por un período de 5 años*”; al no haber incurrido el adjudicatario **JOSE CARLOS GALDOS RODRIGUEZ**, en las causales previstas en las Cláusulas Décima y Décima Primera de la Escritura Pública de fecha 26 de enero del 2016; respetándose lo prescrito en el Artículo 8° de la Ley 29752 – Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicio.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral **N° P52009258** del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima, en el extremo que indica: “A) *El comprador se encuentra prohibido de transferir la posesión y/o propiedad de este inmueble por un período de 5 años*”; al no haber incurrido el adjudicatario **JOSE CARLOS GALDOS RODRIGUEZ**, en las causales previstas en las Cláusulas Décima y Décima Primera de la Escritura Pública de fecha 26 de enero del 2016; respetándose lo prescrito en el Artículo 8° de la Ley 29752 – Ley de Creación del Parque Industrial y de Servicio.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que la presente Resolución, constituya 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.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial, la notificación de la presente Resolución Jefatural, a los administrados intervinientes en el procedimiento administrativo, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la publicación de la mencionada Resolución Jefatural en el Portal Institucional de la entidad ([www. Regioncallao.gob.pe](http://www.Regioncallao.gob.pe))

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE