



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

VISTO:

El Informe Técnico Legal N° 001-2022-GRC/GGR-OGP-USC-NLPA-EPL de fecha 22 de septiembre de 2022, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial; y, el Informe N° 000255-2022-GRC/GGR-OGP-USC de fecha 23 de septiembre de 2022 del coordinador de la Unidad de Saneamiento y Catastro, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el artículo 191° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo señalado en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Regionales son personas jurídicas de derecho público con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Quinta Disposición Transitoria de la Ley N°27783-“Ley de Bases de Descentralización”, publicada el 20 de julio de 2002, señala que la transferencia de funciones, programas y organismos del gobierno nacional hacia los gobiernos regionales y locales comprende el personal, acervo documentario y los recursos presupuestales que se encuentren directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes;

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao como un programa de vivienda del Estado a cargo del Ministerio de Vivienda y Construcción, con autonomía administrativa, técnica y económica; y, con el 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;

Que, teniendo en consideración el cambio de competencia producido luego de la transferencia del Macro Proyecto Pachacútec (en el que se encontraba comprendido el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al Gobierno Regional del Callao, a través del Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA, se emitieron diversas disposiciones orientadas, entre otras, a reglamentar la adjudicación de lotes dentro del ámbito del referido proyecto, así como para definir los órganos competentes del saneamiento físico legal dentro del Gobierno Regional del Callao;

Que, si bien el Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA fue dejado sin efecto en el año 2006, a través del artículo 6 de la Ley N° 28703, ocasionando con ello que la competencia respecto al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec teóricamente sea reasumida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, generando con ello cierta incertidumbre, esta situación fue superada con la emisión del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado el 11 de enero de 2007, a través del cual se precisa que el referido proyecto es de titularidad del Gobierno Regional del Callao;



Que, el predio materia del presente procedimiento, se encuentra inscrito en la **Partida N° P01064384**, denominado **Manzana P, Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, ubicado en el distrito de Ventanilla-Provincia Constitucional del Callao, dentro de los ámbitos del **Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**;

Que, teniendo en cuenta ello, es pertinente indicar que en el numeral 3 del artículo 58° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, se señala que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la Entidad son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin;

Que, en ese sentido, se debe tener presente que a través de la Ordenanza Regional N° 000007, del 6 de febrero del 2013, el Consejo Regional del Callao encargó a la Oficina de Gestión Patrimonial realizar las acciones de saneamiento físico legal de los predios del Gobierno Regional del Callao y de los bienes del Estado que se encuentren bajo su administración;

Que, en esa línea, en el numeral 9 del artículo 70 del Texto Único Ordenado-TUO del Reglamento de Organización y Funciones – ROF – del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018, se ha determinado como una de las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial, la siguiente: “Tramitar las rectificaciones de áreas, linderos de los predios y en general todas las acciones registrales necesarias para el saneamiento físico legal del patrimonio regional”;

Que, asimismo, con la Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de abril de 2022, se modificó la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, en cuanto a la denominación y funciones de las cuatro (4) unidades funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial, quedando las nuevas denominaciones establecidas de la siguiente manera: 1) UNIDAD DE SANEAMIENTO Y CATASTRO; 2) UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE PREDIOS; 3) UNIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO, Y 4) UNIDAD DE SUPERVISIÓN DE PREDIOS. Asimismo, a través de dicha resolución se conformó la nueva unidad funcional denominada: UNIDAD DE CONTROL PATRIMONIAL. Las funciones de las referidas unidades funcionales se encuentran establecidas en el ANEXO N° 01, que forma parte de la misma. Así, entre las funciones de la Unidad de Saneamiento y Catastro, aplicables al presente caso, se destacan las siguientes: “2. Realizar el diagnóstico para la aprobación de los actos de saneamiento físico legal y su inscripción en el ente competente, sobre los predios e inmuebles del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración” y “4. Realizar las inspecciones técnicas y el levantamiento topográfico y geodésico de los predios e inmuebles del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración, inmersos en el procedimiento de saneamiento físico legal”;

Que, ahora bien, es de advertirse que a través de la **Resolución Jefatural N° 418-2021-GRC/GGR/OGP**, de fecha 14 de septiembre de 2021, fue denegada la compraventa directa solicitada por el Centro Comercial Electro Ferretero Nueva América-CCFA en el año 2015, respecto al predio en cuestión, el mismo que se encuentra inscrito en la **Partida N° P01064384**, debido a que el uso de dicho predio se encontraba registralmente catalogado como “**Otros Usos**”, por lo que, de acuerdo al Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, este constituiría un bien de dominio público;

Que, con Memorando N° 069-2021-GRC/GGR/OGP-UDIP, la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos (ahora Unidad de Desarrollo Inmobiliario) de la Oficina de Gestión Patrimonial puso en conocimiento de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro (ahora Unidad de Saneamiento y Catastro) la situación advertida sobre el uso



registralmente inscrito en la **Partida N° P01064384**, a fin de que se realicen las acciones que correspondan;

Que, en ese sentido, mediante el **Informe Técnico N° 002-2022-GRC/GGR/OGP-USC-NLPA**, de fecha 19 de mayo de 2022, la Especialista Técnico en Diagnóstico Predial de la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial, luego del levantamiento topográfico y los trabajos de gabinete efectuados, concluye que es conveniente realizar el procedimiento de modificación de uso inscrito a nivel registral en la **Partida N° P01064384**, teniendo en cuenta la ubicación, titularidad y uso (actividad económica) que se venía realizando antes de la inscripción de la independización;

Que, en merito a ello, se emite el **Informe Técnico Legal N° 001-2022-GRC/GGR-OGP-USC-NLPA-EPL** de fecha 22 de septiembre de 2022, elaborado por las profesionales de la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial, a través del cual se concluye y recomienda aprobar la modificación del uso inscrito en la **Partida N° P01064384**, del predio denominado **Manzana P, Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, ubicado en el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, de acuerdo a la información técnica contenida en los siguientes planos: Plano Perimétrico-Ubicación N° 0312-2022-GRC/GGR-OGP-USC y Modificación del Plano de Trazado y Lotización N° 0313-2022-GRC/GGR-OGP-USC, así como en sus respectivas memorias descriptivas, teniendo en cuenta que: 1) El término “Otros Usos” antes de la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, no se encontraba considerado como un tipo de clasificación de las zonas de uso del suelo, por consiguiente, no podría asumirse que un área registrada con dicha denominación antes de la vigencia del aludido decreto constituya necesariamente en uno de dominio público; 2) El Decreto Regional N° 00001, de fecha 22 de junio de 2012, a través del cual el Gobierno Regional del Callao aprobó el Reglamento de Adjudicación de lotes del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec destinados a comercio, industria, equipamiento urbano vendible u otros usos, no define al término “Otros Usos” como un área de dominio público, en tanto que, en el numeral 9 del artículo 2 de dicho decreto¹, respecto a esta catalogación señala que en ella se encuentran comprendidas las áreas vendibles a personas naturales y/o jurídicas que lleven a cabo actividades compatibles con el desarrollo de la comunidad; 3) El Decreto Regional N° 00001, de fecha 22 de junio de 2012, en su artículo 3², faculta la realización de modificaciones que se estimen necesarias y convenientes respecto al destino y uso de los predios pertenecientes al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; y, 4) El uso que se venía efectuando en el predio, incluso antes de la independización de un área de 160 m², realizada en el año 2012 e inscrita en el Asiento 00002 de la **Partida N° P01064384**, corresponde a la de actividad económica (comercio). Sumado a ello, obra en el expediente copia de la Constancia de Posesión de fecha 22 de octubre de 2007 emitida a favor del Centro Comercial Electro Ferretero Nueva América por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad del Callao, adjunta al escrito de solicitud de

¹ **“Artículo 2.- Definiciones**

Para los efectos del presente Reglamento de Adjudicaciones los términos utilizados son definidos del modo siguiente:

(...)

9) Equipamiento Urbano Vendible, u, otros usos.- *Comprende las áreas vendibles a personas naturales y/o jurídicas que lleven a cabo actividades compatibles con el desarrollo de la comunicada.*

(...)”

² **“Artículo 3.- De los Usos Genéricos de los Lotes**

El destino y uso de los predios del Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec y del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, es efectuada de acuerdo al plano trazado y lotización inscrito en el Registro de Predios, como: comercio, industria, equipamiento urbano vendible y otros usos, servicios comunales, aportes reglamentarios. Pudiendo llevar a cabo las modificaciones que sean necesarias y convenientes.”



compraventa directa del predio en cuestión presentada por la referida asociación en el año 2015;

Que, asimismo, con el Informe N° 000255-2022-GRC/GGR-OGP-USC de fecha 23 de septiembre de 2022, el coordinador de la Unidad de Saneamiento y Catastro da su conformidad y hace suyo las conclusiones y recomendaciones del informe técnico legal precitado, derivando los actuados generados a la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, para que, de estimarlo conveniente, emita la respectiva resolución que apruebe y autorice los actos antes mencionados, para su respectiva presentación ante la oficina registral correspondiente;

Que, los documentos elaborados por los profesionales de la Unidad de Saneamiento y Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial, antes aludidos, constituyen motivación del presente acto administrativo, según lo establecido por el numeral 6.1 del Artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que a la letra dice: "La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados (...)", a lo que el numeral 6.2 del Artículo 6° agrega: "Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente (...)", premisa legal que ha sido cumplida en este caso, por lo que resulta procedente emitir la respectiva Resolución Jefatural;

Que, asimismo, cabe precisar que, en el artículo 10° del Reglamento de inscripciones de los Registros de Predios de la SUNARP, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN de fecha 3 de mayo 2013, se dispone que: "En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, salvo disposición en contrario, se presentará copia autenticada de la resolución administrativa expedida por funcionario autorizado de la institución que conserva en su poder la matriz. Se exceptúan los supuestos en los que tales actos administrativos, conforme a la Ley del Procedimiento Administrativo General, no tengan carácter ejecutorio inmediato. (...)";

Que, el TUO del Reglamento de Organización y Funciones – ROF – del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero de 2018, señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 141 de fecha 19 de mayo de 2022, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto, se encuentra facultado para emitir resoluciones, y con la visación de la Unidad de Saneamiento y Catastro, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, modificada con la Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de abril de 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR y AUTORIZAR la modificación del uso registralmente inscrito en la Partida N° P01064384, correspondiente al Lote 1 de la Manzana P, mediante la modificación del plano de trazado y lotización del Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, ubicado en el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, debiendo consignarse el uso del referido predio como "Comercio", conforme a la información técnica contenida en los siguientes planos: Plano Perimétrico-Ubicación N° 0312-2022-GRC/GGR-OGP-USC y Modificación del Plano de Trazado y Lotización N° 0313-2022-GRC/GGR-OGP-USC, y sus respectivas memorias descriptivas.



ARTÍCULO SEGUNDO: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, por el solo mérito de la presente Resolución Jefatural, procederá a inscribir en la Partida **N° P01064384**, lo resuelto en el artículo precedente de esta Resolución Jefatural.

ARTÍCULO TERCERO: **ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notificar copia certificada de la presente resolución, conjuntamente con el expediente original, a la Oficina de Gestión Patrimonial para continuar con el trámite correspondiente.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE