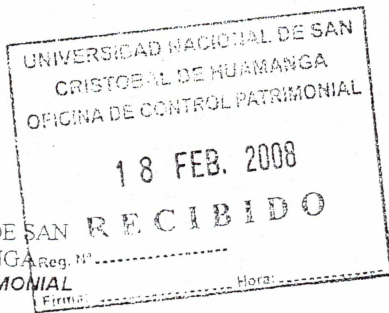




UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN CRISTÓBAL DE HUAMANGA
OFICINA DE CONTROL PATRIMONIAL



INFORME N° 02-2008-OCP/UNSCH

AL : Dr. Jorge Del CAMPO CAVERO
Rector

ASUNTO : Informe de situación de propiedad y uso de los terrenos de la manzana "R" de la Urbanización Mariscal Cáceres

REF. : Memorando N° 049-2008-UNSCH-R

FECHA : 18 de febrero de 2008

Señor Rector,

En atención a lo requerido con el documento de la referencia, el presente tiene por objeto informarle sobre la situación actual de propiedad y uso de los lotes de terreno de la manzana "R" de la Urbanización Mariscal Cáceres.

1. ANTECEDENTES

1.1. La Manzana "R" constituye parte de la Urbanización Mariscal Cáceres, de propiedad de la Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga, registrada en el Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Ayacucho, en el asiento 6 de la partida LXIII, a fojas 349, tomo 46., rectificadas las áreas en el Asiento N° 8 a Fojas 565.

1.2 El Área total registrada de la Manzana "R" es de 17,639.61, destinado a Zona Comunal de conformidad al Art. 2° de la Resolución Ministerial N° 1251-73-VI-DU, que aprueba la segunda etapa de la Urbanización Mariscal Cáceres.

2. DISTRIBUCION DEL SISTEMA DE USO DE LOTES

La distribución de uso de los lotes de esta manzana se encuentran en el registro matriz de la urbanización Mariscal Cáceres, sin embargo por sendas resoluciones rectoral se han venido modificando el sistema de uso, siendo que la última distribución de uso fue aprobada mediante Resolución de Consejo Universitario N° 069-99-CU, por lo que la manzana "R", tiene la distribución siguiente:

N° LOTE	USO	ÁREA (m2)
01	Centro de Educación Inicial	3,348.00
02	Centro comercial	2,313.25
03	Centro comercial	2,244.00
04	Compañía de Bomberos	500.00

05	Ministerio del Interior	480.00
06	Proyecto Especial Sierra Centro Sur	394.54
07	Local comunal	340.88
08	Local parroquial	1,134.31
09	Proyecto especial Río Cachi	478.50
10	Auditórium y salas de conferencia	1,731.50
11	Infraestructura y servicios	835.88
Otras	calles, pasajes, y áreas verdes	<u>3,836.75</u>
	Total	17,639.61

Es de advertir, que esta distribución, como la anterior aprobada con Resolución Rectoral N° 0311-94, no han sido materia de anotación en los registros de propiedad inmuebles de la Oficina de Registros Públicos de Ayacucho, por lo que las área y usos de los lotes de la manzana "R", prosiguen con la anotación matriz de inscripción de la urbanización Mariscal Cáceres.

3. TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD Y AFECTACIONES DE USO DE LOS LOTES

3.1 TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD.

El lote N° 01, con un área de 3,348.00 m², ha sido cedido en la modalidad de transferencia de propiedad al Ministerio de Educación, cuya Escritura Pública de Transferencia no obran en esta Oficina; sin embargo esta afectación se encuentra anotada a Fojas 261 del Tomo 47 de anotaciones marginales del Asiento seis del registro de propiedad de la Urbanización Mariscal Cáceres, de fecha 13 de noviembre de 1973. Así consta en la copia Literal de Dominio expedido por la Oficina de Registros Públicos de Ayacucho.

En este extremo, la Universidad se ha desajenado de este lote, por consiguiente ya no es de su propiedad.

El lote N° 04 (antes lote N° 21), con un área de 500.00m², ha sido cedido en la modalidad de transferencia de propiedad al Cuerpo de Bomberos de Ayacucho, con Escritura Pública de Compra Venta celebrado ante el Notario Juan Cabrera Sánchez a los 20 días del mes de diciembre de 1979, cuyo acto ha sido aprobado por Resolución Rectoral N° 626-79 de fecha 05 de noviembre de 1979.

La independización de la compra venta no se encuentra anotada en el registro de propiedad inmueble de la Mz. "R" de la Urbanización Mariscal Cáceres, debido a que el asiento matriz del lote 21 corresponde a un área de 450m² y no de 500m² que señala la Escritura Pública.

En este extremo, y no obstante no estar anotada la independización, la Universidad se ha desajenado de este lote, por consiguiente ya no es de su propiedad.

3.2 AFECTACIONES DE USO DE LOTES

El lote N° 05 (antes lote N° 17), con un área de 480.00 m², fue cedido en la modalidad de cesión en uso al Ministerio del Interior para la construcción de una Comisaría, aprobado con Resolución Rectoral 0215-95 y según Minuta de Contrato de Cesión de Uso suscrito entre la UNSCH y el Frente Policial Ayacucho -Huancavelica a los

20 días del mes de agosto de 1999. Minuta, al parecer no elevado a Escritura Pública para los efectos de registro.

El lote se encuentra libre en tanto el cesionario no ha tomado posesión, menos ha desarrollado construcción alguna; por lo que de conformidad a la cláusula cuarta de la minuta en referencia, el cesionario tuvo un plazo máximo de tres años desde la suscripción del contrato para la construcción de la Comisaría, por lo que el plazo ha sido ampliamente superado y por consiguiente la condición del lote es de disposición institucional.

El lote N° 06 (antes lote N° 18), con un área de 394.54m², fue cedido en la modalidad de cesión en uso al Proyecto Especial Sierra Centro Sur para la construcción de su local institucional, aprobado con Resolución Rectoral 0423-95. No obra en esta Oficina la Minuta de Contrato de Cesión de Uso.

El lote se encuentra posesionado por el PESCS, habiendo construido el local institucional y en pleno uso del mismo, que de conformidad a la normatividad del Sistema Nacional de Bienes Estatales, dicho inmueble en lo que corresponde al edificio deberá ser incorporado al patrimonio de la UNSCH en la modalidad de transferencia de propiedad de parte del cesionario.

En este sentido deberá requerirse al PESCS la documentación técnica y documentación legal del inmueble construido en terreno de la universidad, así como la valorización, para el saneamiento a que se refiere el Decreto de Urgencia N° 071-2001 y el Decreto Supremo N° 195-2006-EF

El lote N° 07 (antes lote N° 20), con un área de 478.50m², cedido en la modalidad de cesión en uso al Proyecto Especial Río Cachi para la construcción de su local institucional, aprobado con Resolución Rectoral 0423-95. No obra en esta Oficina la Minuta de Contrato de Cesión de Uso.

El lote se encuentra posesionado y en uso por el PERC, sin embargo, transcurrido más de 13 años no han cumplido con la construcción de su local institucional de conformidad a lo establecido por el Art. 2° de la Resolución Rectoral N° 423-95, que les otorgó plazo de 3 años para tal efecto, pues el uso del ambiente es de almacén o depósito en ambiente habilitado, por tanto, dicho lote es materia de recuperación a dominio de la universidad por reversión automática por incumplimiento de contrato.

Por otro lado, considerando que por acuerdo de Consejo Regional N° 014-07-GRA/CR, el Gobierno Regional de Ayacucho determinó la desactivación y liquidación del Proyecto Especial "Río Cachi" a partir del 06 de marzo de 2007, mediante oficio N° 043-2007-R-UNSCHE de fecha 08 de marzo de 2007 se ha requerido al Presidente de la Comisión Liquidadora del PERC la entrega de dicho predio.

Transcurrido en tiempo prudencial de respuesta, mediante oficio N° 165-2007-UNSCHE-R de fecha 24 de agosto de 2007, se ha reiterado el oficio N° 043-2007-R-UNSCHE, al que con oficio N° 203-2007-GRA-CL-PERC/P de fecha 03 de septiembre de 2007, han solicitado la ampliación de plazo de entrega hasta el mes de diciembre de 2007. Plazo ampliamente superado; sin embargo hasta la fecha no se nos ha comunicado para el acto de entrega.

El lote N° 09 (antes lote N° 20), con un área de 394.54m², cedido en la modalidad de cesión en uso al Proyecto Especial Sierra Centro Sur para la construcción de su local

institucional, aprobado con Resolución Rectoral 0423-95. No obra en esta Oficina la Minuta de Contrato de Cesión de Uso.

4. FABRICAS

El lote N° 10 (antes lote N° 19) con 1,731.50m² de área, destinado para auditorium y salas de conferencia, se ha ejecutado la obra "Pabellón de aulas en la manzana R", aprobado por Resolución Rectoral N° 0744-94, cuya edificación de tres niveles y de 1,572.05m² viene siendo utilizado por el Centro Pre Universitario.

5. CONCLUSION

5.1 Respecto al sistema de uso, las establecidas por Resolución Rectoral N° 311-94 y Resolución Rectoral N° 069-99 no concuerdan con el sistema de distribución de uso matriz anotado en el registrado de propiedad inmueble de la Oficina de Registros Públicos, de manera que existe la necesidad de compatibilizar y concordar los lotes registrados con los ya adjudicados perpetuamente, así como actualizar dicho registro con el nuevo concepto de uso de los lotes.

5.2 Respeto a los lotes desajenados en propiedad se señala que definitivamente los actuales lotes (aprobados con Resolución Rectoral N° 069-99), N° 01 y lote N° 04, no son mas parte de la propiedad de la universidad.

5.3 Respecto a los lotes en cesión de uso, con vigencia contractual se señala a los lotes (aprobados con Resolución Rectoral N° 069-99), N° 06 ocupado por el PESCS y lote N° 09 ocupado por local parroquial.

5.4 Respecto al lote (aprobados con Resolución Rectoral N° 069-99) N° 09, al haberse desactivado el Proyecto, mediante Ordenanza Regional N° 014-07-GRA/CR, se encuentra en proceso de recuperación.

5.5 La fábrica edificada en el lote (aprobados con Resolución Rectoral N° 069-99) N° 10, se encuentran pendiente de saneamiento técnico, legal y contable

6. RECOMENDACIONES

6.1 Vuestro despacho dispondrá a las instancia competente la formulación de los documentos técnicos de armonización del sistema de distribución y uso de la Manzana "R", acorde a las necesidades actuales de uso comunal del terreno, garantizando su compatibilidad de anotación registral en los Registros Públicos de Ayacucho.

6.2 Definir la situación registral de lote N° 04 de propiedad de la Compañía de Bomberos Voluntarios de Ayacucho, en lo que toca al número de lote y área real y área adjudicada, a través de una Escritura Pública de rectificación y aclaración.

6.3 La instancia técnica competente debe proceder a la verificación e informe del área real ocupada por el local parroquial, así como de la ubicación del inmueble acorde al plano aprobado por Resolución Rectoral N° 069-99.

6.4 Debe concretarse el saneamiento técnico, legal y contable del inmueble construido y que viene ocupando el PESCS, requiriéndose la documentación técnica y documentación legal de inmueble construido en terreno de la universidad, así como la valorización, para el saneamiento a que se refiere el Decreto de Urgencia N° 071-2001 y el Decreto Supremo N° 195-2006-EF. Acción que no afecta el acto contractual de cesión de uso hasta la conclusión natural de la misma.

6.5 El proceso de saneamiento del terreno de la manzana "R", para los efectos de la actualización registral en la Oficina de la SUNARP Ayacucho y al Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal -SINABIP, a que se refiere la Resolución N° 070-2006/SBN y la Resolución N° 004-2008/SBN, se debe efectuar por lotes.

Atentamente,

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN CRISTOBAL
DE HUAMANGA
OFICINA DE CONTROL PATRIMONIAL


C.P.C. FEDERICO TINOCO ORTIZ
JEFE

CC.

- VRAD
- OGA
- OISG
- Archivo (2) ✓

VIA "LOS LIBERTADORES"



CUADRO DE DISTRIBUCION DE LOTES

Nro LOTE	USO	AREA (M ²)
01	CEDIDO AL ESTADO (Centro de Educacion E)	3,348 00
02	CENTRO COMERCIAL	300 00
03	CENTRO COMERCIAL	300 00
04	CENTRO COMERCIAL	300 00
05	SEDE DE LOS COLEGIOS PROFESIONALES	555 00
06	CORREO Y CENTRO TELEFONICO	210 00
07	LIBRERIAS	110 25
08	CENTRO COMERCIAL	180 00
09	CENTRO COMERCIAL	180 00
10	CENTRO COMERCIAL	180 00
11	ARZOBISPADO DE AYACUCHO	340 88
12	CENTRO COMERCIAL	300 00
13	CENTRO COMERCIAL	300 00
14	CENTRO COMERCIAL	300 00
15	CEDIDO A LA COMPANIA DE BOMBEROS	500 00
16	CINE TEATRO	1,344 00
17	MINISTERIO DEL INTERIOR	480 00
18	PROYECTO ESPECIAL SIERRA CENTRO SUR	394 54
19	Pabellon Auditorium y Salas de Conferencia	1,731 50
20	PROYECTO ESPECIAL "RIO CACHI"	478 50
21	HOTEL	450 00
22	MICRO MERCADO	385 88
23	LOCAL COMUNAL	1,134 31
OTROS	CALLES, PASAJES Y RETIROS	3,836 75
AREA TOTAL		17,639.61