



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTOS:

El Expediente N° 2022-0010442 de fecha 15 de setiembre del 2022, Expediente N° 2022-0014151 de fecha 05 de octubre del 2022, Informe N° 063–2022–GRC/GGR-OGP-UDI-FAPG de fecha 14 de junio del 2023, Informe Técnico N°020–2023–GRC/GGR–OGP/UDI-RCL de fecha 03 de mayo del 2023 y el Informe N° 000243-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 16 de junio del 2022, emitido por el Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Ministerial N°398-2016-VIVIENDA, de fecha 02 de Diciembre del 2016, el Gobierno Regional del Callao asumió funciones en materia de adquisición, administración y disposición de los predios de dominio privado de Titularidad Estatal ubicados en la Jurisdicción del Callao, con la finalidad de optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA (en adelante la Ley), y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

Que, a través de la Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR, se modificó la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, la misma que establece que, es función de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario: “Gestionar las acciones convenientes, emitir el informe técnico sustentatorio y/o proyectar la resolución para la aprobación de los actos de disposición en los casos que corresponda, respecto a los inmuebles y predios del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración”;

Que, mediante los Expedientes N° 2022-0010442 y N° 2022-0014151, de fechas 15 de setiembre y 05 de octubre del 2022; respectivamente, las administradas DITA ISABEL GRADOS LINO y PATRICIA VERÓNICA DONOLA GRADOS, debidamente representadas por PATRICIA VERÓNICA DONOLA DONOLA, solicitan la compraventa directa por Causal 1 e independización del predio ubicado en el Cerro las Animas, El Paraíso (O Montonero) Av. Nestor Gambeta Km. 12 Parcela 1 – Callao, cuya área es de 3,979.49 m<sup>2</sup>;

Que, mediante el Informe N°063–2022–GRC/GGR-OGP-UDI-FAPG, de fecha 15 de noviembre del 2022, la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario indica que, habiéndose efectuado la verificación del expediente presentado, se tiene que la administrada habría cumplido con los requisitos formales del procedimiento de compraventa directa del predio en mención;

Que, mediante el Informe Técnico N°020–2023–GRC/GGR-OGP/UDI-RCL, de fecha 03 de mayo del 2023, el técnico de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario señala que, de la inspección del predio IN-SITU, se ha verificado que este se encuentra en posesión de las administradas y quienes al momento de la inspección estuvieron representadas por la señora PATRICIA VERONICA DONOLA DONOLA; asimismo, manifiesta que el



predio en cuestión se encuentra cercado tal como se describe: i) Por el frente (predio de P.E. 70053308) con cerco de malla raschel, en donde se aprecia una trocha de ingreso de 3.50 ml de ancho, sin cerco debido a que es propiedad de las mismas administradas, dicha trocha atraviesa el predio de P.E. 70053308 (de las mismas administradas), ii) Por la derecha (Cerro Chillón) con cerco de malla raschel, iii) Por la izquierda (Cerro Chillón) con cerco de malla raschel y iv) Por el fondo (Cerro Chillón) con cerco de malla raschel; predominando el tipo de cerco de malla raschel, de 1 m de altura, en todo el perímetro;

Que, de igual modo, indica que, en cuanto a las características del predio y edificaciones encontradas, se observa una construcción de tipo con obras civiles y otras instalaciones, dispuestos de la siguiente manera: i) Área Techada: Construcción 1: paredes de ladrillo con columnas de concreto armado, techo de losa de concreto armado horizontal en su mayor parte y el resto con un techo de madera, piso de cemento con un área construida techada de 109.39 m<sup>2</sup> que representa el 2.75 % del área total, El estado de conservación de la edificación esta se determina como Regular; Construcción 2: paredes de ladrillo sin columnas, techo de madera, piso de terreno natural con un área construida techada de 6.14 m<sup>2</sup> que representa el 0.15 % del área total, El estado de conservación de la edificación esta se determina como Regular; Construcción 3: Paredes de madera, techo de calamina, piso de terreno natural con un área construida de 9.00 m<sup>2</sup> que representa el 0.22 % del área total, el estado de conservación se determina Malo; Construcción 4: paredes de madera, techo de calamina, piso de terreno natural con un área construida de 6.25 m<sup>2</sup> que representa el 0.16 % del área total, el estado de conservación se determina como Regular; ii) Área libre / áreas de circulación: es el área que se encuentra en la parte intermedia y fondo de “el Predio”, el cual tiene un área aproximada de 1,674.51 m<sup>2</sup>, el cual representa el 42.08 % del área total; iii) Área de otros usos: es el área que ha sido utilizada como huertos, se encuentra en la zona intermedia de “el Predio”, el cual tiene un área aproximada de 210 m<sup>2</sup>, el cual representa el 5.28 % del área total y iv) Área sin indicio de actividad: es el área periférica de “el Predio”, el cual tiene una pendiente fuerte y un área de 1,964.20 m<sup>2</sup>, el cual representa el 49.36 % del área total;

Que, conforme lo dispone el artículo 221<sup>o</sup>, numeral 221.1 del Reglamento de la Ley N<sup>o</sup> 29151, aprobado por Decreto Supremo N<sup>o</sup> 008-2021-VIVIENDA “*Por excepción, se puede efectuar la compraventa directa de predios de dominio privado estatal a favor de particulares (personas naturales o jurídicas), siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Reglamento*”;

Que, asimismo estando a lo señalado en la Directiva N<sup>o</sup> DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales”, se establece en el numeral 5.6 que: *La compraventa directa de predios de dominio privado solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222<sup>o</sup> del Reglamento*, que son las siguientes: 1. Colindancia sin acceso directo, 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés, 3. Posesión Consolidada, 4. Otros supuestos de posesión, 5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo y 6. Otros supuestos regulados por leyes especiales;

Que, de la revisión de los actuados, se advierte que, si bien es cierto mediante Informe N<sup>o</sup> 063–2022–GRC/GGR-OGP-UDI-FAPG, se concluyó que las administradas han cumplido con la formalidad de la solicitud; sin embargo, en atención a lo petitionado por las mismas, respecto de la Causal 1 invocada en el presente procedimiento y luego de realizada la Inspección técnica; la cual se encuentra sustentada en el Informe Técnico N<sup>o</sup>020–2023–GRC/GGR-OGP/UDI-RCL, el profesional técnico ha concluido que: *“De acuerdo a la causal invocada, el Predio colinda con el predio inscrito en la P.E. 70053308 (Terreno Rustico ubicado en la falda del Cerro Chillón) de las mismas*



*administradas y P.E. 70599000 (Parcela N° 1) de propiedad del ESTADO, y que el acceso sería mediante ambos predios ya descritos; ya que, por el tipo de cerco observado no se impediría el acceso de terceros, así como tampoco la pendiente moderada de parte del fondo del predio significaría impedimento para el acceso y tampoco las medidas perimétricas no coinciden. Por lo que no estaría cumpliendo el aspecto técnico del artículo 222 causal 1 del Reglamento de la Ley N° 29151”;*

Que, acorde a lo señalado en el numeral 6.7.3 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales”; el cual dispone que: *Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.6.1, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;*

Que, mediante Informe N° 243-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 16 de junio de 2023, el Coordinador de Unidad de Desarrollo Inmobiliario de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluye que, en el referido procedimiento no se ha cumplido con las condiciones señaladas para la causal 1 del artículo 222° del Reglamento de la Ley N° 29151, concordante con el numeral 6.6.1 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales”; recomendando emitir la respectiva Resolución Jefatural, declarándose improcedente y concluido el procedimiento de compraventa directa petitionado;

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° 000019 de fecha 09 de enero del 2023; en consecuencia,

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE y CONCLUIDO** el procedimiento de compraventa directa, solicitado por las administradas **DITA ISABEL GRADOS LINO y PATRICIA VERÓNICA DONOLA GRADOS**, respecto del predio ubicado en el Cerro las Animas, El Paraíso (O Montonero) Av. Nestor Gambeta Km. 12 Parcela 1 – Callao.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, la notificación de la presente Resolución Jefatural a las administradas, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO: 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, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**