



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 000304-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 14 de julio de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, el cual adjunta los actuados relacionados al requerimiento (Hoja de Ruta N° 005472) del administrado Mario Yoldi Flores Rico, quien solicitó la adjudicación en la modalidad de compra venta directa del predio ubicado en la Mz. N lote 13 mini parque industrial cerro cachito, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 04 de julio de 1988, se declaró de interés social la ejecución del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec de 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, debido a su incremento, y el déficit de vivienda existente en ese momento, además 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 Especial Ciudad Pachacútec;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal, la cual 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N°009-2019-VIVIENDA, concordante con lo establecido en el artículo 12° del Reglamento de la Ley N°29151, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), se señala que: “Los actos que ejecuten los Gobiernos Regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°27867 – Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento; en lo que fuera aplicable (...)”;



Que, cabe precisar que, en mérito a la opinión emitida por la Gerencia de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional del Callao, la Oficina de Gestión Patrimonial formuló un proyecto para la actualización normativa respecto a la compraventa de predios de dominio privado de titularidad del Gobierno Regional del Callao; emitiéndose así, la Directiva General N°001-2022-GRC-GGR/OGP, denominada “Procedimiento y Disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado, de libre disponibilidad del Gobierno Regional del Callao”, aprobada por Resolución Gerencial General Regional N° 380-2022-Gobierno Regional del Callao-GGR, la misma que dejó sin efecto la Directiva General N° 001-2016/GA-OGP, denominada “Procedimiento para la Venta de Bienes Inmuebles de Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao”; por lo cual, existiendo a la fecha un dispositivo legal vigente, de conformidad con lo dispuesto en su Disposición Transitoria: “*Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la presenta directiva, se adecuarán en el estado en que se encuentren al contenido de la presente*”; en ese sentido, la presente evaluación se realizó dentro del marco legal de la Directiva General N°001-2022-GRC-GGR/OGP;

Que, de otro lado, conforme a la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, modificada por Resolución Gerencia General Regional N°140-2022-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR, se precisó la denominación de la creación de cuatro (04) unidades funcionales, denominadas: Unidad de Saneamiento, y Catastro, Unidad de Administración de Predios, Unidad de Desarrollo Inmobiliario, y la Unidad de Supervisión de Predios, disponiendo 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 Hoja de Ruta SGR-005472 del 19 de febrero del 2020, el administrado Mario Yoldi Flores Rico, solicita la adjudicación en la modalidad de compraventa directa del predio ubicado en la Mz. N Lote 13 Mini Parque Industrial Cerro Cachito, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao;

Que, mediante Informe Técnico N° 010-2021-GRC/GGR-OGP/UDI-ATM del 15 de junio del 2021, el profesional técnico de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario señala que, el administrado adjunta el Plano de Ubicación-Localización U-01 sin datos técnicos; sin embargo, este no registra firma de profesional responsable; asimismo, la información proporcionada no cuenta con datos suficientes para realizar una evaluación técnica; por lo que, existiendo información técnica insuficiente, recomienda se emita opinión legal a fin de continuar con el trámite correspondiente;

Que, mediante Informe Legal N° 22-2021-GRC/GGR-OGP/UDI-DGC del 23 de junio del 2021, la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario de la Oficina de Gestión Patrimonial; indicó que para la evaluación correcta de la solicitud de venta directa, recomienda que, el administrado presente documentación técnica consistente en: a) Plano perimétrico-ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico



y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable; b) Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado; c) Certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses, en caso de predios no inscritos; asimismo, deberá presentar: i) documentos emitidos con fecha anterior al 25 de noviembre de 2010. En el presente procedimiento, el administrado presenta contrato de transferencia de posesión, pero deberá adjuntar constancias de posesión del transferente; ii) Para acreditar que el predio no se encuentra bajo otro régimen de venta regulado por nomas de su competencia de otras entidades “el Administrado” deberá adjuntar documento emitido por la entidad competente que precise que no se encuentre bajo su competencia, conforme lo señala el numeral 4 del artículo 223° del Reglamento; iii) deberá precisar si solicita la venta como persona natural o jurídica para ello deberá tener en cuenta lo dispuesto en los requisitos señalados en el numeral 6.22 de Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” (en adelante “la Directiva SBN”); iv) respecto a la presentación de la solicitud de venta directa deberá cumplir los requisitos señalados en el numeral 6.1 “la Directiva SBN” y cumplir con los requisitos señalados en el artículo 100° de “el Reglamento”; v) Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua y vi) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, cuando el solicitante no es una entidad;

Que, en este contexto, mediante Carta N° 485-2021-GRC/GGR-OGP de fecha 26 de junio, se le otorgó al administrado un plazo de diez (10) días hábiles, contado a partir del día siguiente de recibida la misma, cumpla con subsanar las omisiones advertidas en el Informe descrito en el párrafo anterior, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles los procedimientos de compraventa directa, conforme a lo dispuesto en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, la mencionada Carta fue notificada con fecha 15 de julio de 2023;

Que, mediante Hoja de Ruta SGR-012639 de fecha 22 de julio del 2021, el referido administrado presenta su escrito de subsanación; señalando que, se dirige en calidad de persona natural y presenta los documentos solicitados: i) Copia de DNI, ii) CD con planos Perimétrico-Ubicación, memoria descriptiva, fotos del predio construido, iii) Plano Perimétrico, iv) Plano de Ubicación y Localización, v) Memoria Descriptiva del Predio, vi) Certificado de Búsqueda Catastral (Se adjunta comprobante de pago, dicho documento está en trámite; se subsanará posteriormente), vii) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir Derechos Reales del Estado, viii) Constancias de posesión del juzgado de paz 2013, ix) Constancias de posesión del juzgado de paz 2014, x) Contrato de transferencia del 14 de julio del 2015, xi) Constancias de posesión del juzgado de paz 2015, xii) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2016, xiii) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2017, xiv) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2018, xv) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2018, xvi) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2019, xvii) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2020, xviii) Constancias de posesión del juzgado de paz del 2021, xix) Certificados negativos de Lima y Callao del 2019 y xx) Notificación



recibida el 15 de julio del 2021; asimismo, a través de la Hoja de Ruta SGR-015369 del 26 de agosto del 2021, adjunta un Certificado de Búsqueda Catastral;

Que, estando a lo dispuesto en el numeral 5.2 de la Directiva General N°001-2022-GRC-GGR/OGP denominada *“La compraventa directa de predios de dominio privado de titularidad del Gobierno Regional del Callao”*, solamente procede ante las causales previstas en el artículo 222° del “el Reglamento” siendo estas: 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 igual modo, conforme lo establece el numeral 6.2 de la citada Directiva: *“Adicionalmente a los requisitos previstos en el numeral anterior, la solicitud debe acompañar los siguientes requisitos de acuerdo a la causal de compraventa invocada”*; siendo así que para el caso que para el caso concreto, resulta necesario que el administrado haya adjuntado: a) Instrumento privado de fecha cierta donde conste la transferencia de la posesión del predio a favor del solicitante, antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618, b) Acta de inspección judicial o notarial del predio, c) Cualquier otro instrumento emitido por Entidad Pública en ejercicio de sus competencias, que acredite la posesión del predio a favor del solicitante o de sus predecesores, emitido antes del 25 de noviembre del 2010, d) Cuando el predio sea requerido para fines comerciales e industriales, deberá adjuntar el respectivo perfil de inversión, el mismo que debe contener como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento; e) Cuando se trate de una persona jurídica con fines de habitacionales, adicionalmente para acreditar la extensión del área ocupada, deberá presentar el acta de asamblea general en la que conste la cesión de posesión efectuada por lo asociados a favor de la persona jurídica y f) Declaración Jurada del Impuesto Predial (HR y PU o PR), arbitrios y recibos de pago correspondiente a los años de posesión del predio. Las declaraciones juradas y pagos de tributos que hayan sido formuladas en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la antigüedad de la posesión a partir de la fecha en que fueron presentadas y pagadas ante la autoridad competente;

Que, mediante Informe N° 000304-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 14 de julio de 2023, el Coordinador de Unidad de Desarrollo Inmobiliario de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluye que, en cuanto a la solicitud presentada por el administrado, este no ha cumplido con adjuntar documento de fecha cierta en el cual conste que la posesión del predio que solicita en compraventa directa, la ejerce con anterioridad al 25 de noviembre del 2010; asimismo, se verificó que, habiéndosele requerido la presentación del documento denominado Búsqueda Catastral, este ha sido presentado fuera del plazo otorgado para que subsane esta omisión; por lo que, de conformidad con el numeral 6.4 de la Directiva General N°001-2022-GRC-GGR/OGP, su pedido deviene en inadmisibles; recomendando emitir la respectiva Resolución Jefatural, declarándose inadmisibles y concluido el procedimiento de venta directa peticionado;



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 INADMISIBLE y CONCLUIDO el procedimiento de venta directa, solicitado por el administrado **MARIO YOLDI FLORES RICCO**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, la notificación de la presente Resolución Jefatural a la administrada, 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.