



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 366-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 18 de agosto del 2023, del Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, que adjunta los actuados relacionados a la solicitud (Hoja de Ruta N° 001489) de la administrada Liliyana Laurente Quispe, quien solicitó la adjudicación en la modalidad de compra venta directa por causal 3, del predio de 690.00 m², ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Mz. K'1, Lote 11, Grupo Residencial B4, Sector B, en distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01309847, cuyo titular registral es el Gobierno Regional 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 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, 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, mediante Resolución N° 0002-2022-SBN se aprobó la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” (en adelante “la Directiva SBN”), que establece disposiciones para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal por las causales legalmente establecidas, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNBE;

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 (en adelante “la Directiva General N° 001-2022-GRC-GGR/OGP”), 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 presente directiva, se adecuarán en el estado en que se encuentren al contenido de la presente*”; en ese sentido, la presente evaluación se realizará 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, el presente procedimiento de compraventa directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas en el artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en



“la Directiva General N° 001-2022-GRC-GGR/OGP”, y en los casos que no se hubiera previsto se aplicara de manera supletoria “la Directiva SBN”;

Que, mediante Expediente N° 00000169-2023, Hoja de Ruta N° SGR-01489 del 25 de enero del 2022, Hoja de Ruta N° SGR-004343 del 01 de marzo del 2022, Liliyana Laurente Quispe, identificada con DNI N° 09959130 (en adelante “la administrada”), solicita la compraventa directa por causal 3, del predio de 690.00 m², ubicado en el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec Mz. K'1, Lote 11, Grupo Residencial B4, Sector B, en el distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01309847 (en adelante “el predio”);

Que, mediante Informe N° 51-2022-GRC/GGR-OGP-UDIP de fecha 10 de febrero de 2022 e Informe N° 21-2022-OGP/UDIP/JHO del 09 de febrero del 2022, la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, concluye requerir a “la administrada” indique cual es la causal que sustenta su pedido y que se encuentra establecida en “el Reglamento” y presente medios probatorios correspondientes de acuerdo a la causal;

Que, en este contexto, mediante Carta N° 0271-2022-GRC/GGR-OGP notificada el 16 de febrero de 2022, se le otorga a “la administrada” un plazo de diez (10) días hábiles, contado a partir del día siguiente de recibida la misma, a efectos de que cumpla con subsanar las observaciones advertidas, descritas en el considerando anterior, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles y por concluido el procedimiento de compraventa directa, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.4 de la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN "Disposiciones para la compraventa directa de predios Estatales";

Que, con Hoja de Ruta N° 04343 ingresada al Gobierno Regional del Callao el 01 de marzo del 2022, “la administrada” adjunta la Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;

Que, mediante Informe N° 36-2022-OGP/UDIP/JHO del 03 de marzo del 2022, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, señala que “la administrada” sustenta su solicitud en la causal “3” y que ha presentado los siguientes documentos: 1) Plano de Ubicación y Localización de fecha enero 2022. 2) Plano Perimétrico –Ubicación noviembre 2021. 3) Plano Perimétrico enero 2022 4) Copia del documento Nacional de Identidad de “la administrada”. 5) Copia simple del Certificado Literal de la Partida P01309847. 6) Panel Fotográfico. 7) Declaración Jurada del 12 de noviembre del 2021. 8) Copia Certificada del Acta de Constatación N° 20-DGGR-GV-2005 de fecha 15 de abril de 2005 emitida por la Dirección General del Gobierno Interior adscrita al Ministerio del Interior. 9) Constancias de Posesión emitidas por el Poder Judicial de fecha 26 de febrero de 2011, 07 de enero de 2020. 10) Acta de Inspección Judicial de fecha 30 de setiembre de 2014. 12) Acta de Constatación de fecha 11 de enero de 2022. 11) Copia simple de Constancias de Posesión emitidas por el Poder Judicial de fecha 9 de noviembre de 2017, 28 de diciembre de 2015. 13) Memoria Descriptiva de fecha noviembre 2021. 14) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado y para contratar con el Estado, de fecha 24 de febrero de 2022 suscrita por “la administrada”;



Que, en ese sentido, concluye que “la administrada” ha cumplido con los requisitos formales de la solicitud de compraventa directa respecto de “el predio” de acuerdo a la causal que invoca correspondiendo efectuar la calificación sustantiva, por lo que recomienda derivar los actuados al profesional competente y se emita el informe técnico en el cual se plasme el resultado de la evaluación del predio;

Que, mediante el Informe Técnico N°033-2022–GRC/GGR-OGP/UDI-RCL de fecha 04 de julio del 2022, 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 “la administrada” quien al momento de la inspección estuvo presente; asimismo, manifiesta que el predio en cuestión se encuentra cercado tal como se describe: **i)** Por el frente (Ca. Los Campesinos) con cerco de madera, en donde se aprecia dos (2) puertas de madera de 3.00 y 1.00 ml de ancho respectivamente, **ii)** Por la derecha (Lote 10) con cerco de madera en forma parcial (24 %), **iii)** Por la Izquierda (Lotes 12 y 13) con cerco de madera en forma parcial (70 %), **iv)** Por el fondo (Lote 2) sin cerco, predomina el tipo de cerco de madera en un 47.54 % de todo el perímetro y el perímetro restante se encuentra sin cerco;

Que, de igual modo, indica que, en cuanto a las características del predio y edificaciones encontradas, se observa una construcción de tipo material precario y otras instalaciones, dispuestos de la siguiente manera: **i)** Área Techada: paredes de madera, techo de calamina, piso de cemento con un área construida techada de aproximadamente de 375.00 m², que representa el 54.35 % del área total aproximadamente, El estado de conservación de la edificación esta se determina como Regular, **ii)** Área libre o área de circulación: es el área que utiliza el poseionario como patio y por donde circula para entrar y salir de los ambientes construidos, el cual comprende un área de 80.00 m² que representa aproximadamente el 11.59 % del área total aproximadamente. **iii)** Área Libre sin indicios de actividad: es el área donde no hay indicios de ninguna actividad de suelo arenoso, el cual comprende un área de 235.00 m² que representa aproximadamente el 34.06 % del área total;

Que, mediante Informe N° 000366-2023-GRC/GGR-OGP-UDI de fecha 18 de agosto de 2023 el Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario adscrita a la Oficina de Gestión Patrimonial, da conformidad al Informe Legal N° 036-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-DGC de fecha 18 de julio de 2023, el cual concluye que de la revisión de los actuados, se advierte que, si bien es cierto mediante Informe N° 36-2022–OGP/UDIP/JHO, se concluyó que “la administrada” ha cumplido con la formalidad de la solicitud de compraventa; sin embargo, en atención a lo peticionado por la misma, respecto de la causal 3 invocada en el presente procedimiento y luego de realizada la Inspección técnica; la cual se encuentra sustentada en el Informe Técnico N° 033-2023-GRC/GGR-OGP/UDI-RCL, el profesional técnico ha concluido que: “El Predio” tiene cerco de madera por la parte del frente, por la derecha cuenta con cerco parcial de madera en un tramo de 11.00 ml (24%) y el perímetro restante no tiene cerco, por la izquierda cuenta con cerco parcial de madera en un tramo de 32 ml (70 %) y el perímetro restante no tiene cerco, por el fondo no cuenta con cerco; por lo que el predio



está cercado en un 47.54 % de todo el perímetro; y que las medidas perimétricas del predio de acuerdo a la inspección ocular tienen menos área de lo inscrito, con un frente de 13.30 ml y lados 44.40 ml aproximadamente. Por lo que, la solicitud no estaría cumpliendo el aspecto técnico del artículo 222° causal 3, por no encontrarse delimitado en su totalidad;

Que, acorde a lo señalado en el numeral 6.7 de la “Directiva General 001-2022-GRC-GGR/OGP,”; el cual dispone que: Si el informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el numeral 6.5, la Oficina de Gestión Patrimonial emitirá la resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento;

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 el procedimiento de venta directa, solicitado por la administrada **LILYANA LAURENTE QUISPE**

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