



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El informe N° 559-2023-GRC/GGR-OGP-UDI, de fecha 10 de noviembre del 2023, emitido por el coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, el cual contiene los actuados del Expediente 2023-0024542, respecto a la solicitud presentada por Juan José Escobar Loayza, quien solicita la compraventa directa por causal 4, del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz F Lote 16 Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° P01031547; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 04 de Julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec-PECP, en el distrito de Ventanilla y 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. 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, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal 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, mediante el expediente 2023-0024542, el administrado Juan José Escobar Loayza, solicita la compraventa directa por causal 4, del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz F Lote 16 Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, cuya área es de 197.5 m² e inscrito en la partida registral P01031547; señalando que viene ocupando dicho predio en forma continua y pacífica;

Que, mediante informe legal N° 038-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-FAPG de fecha 07 de julio del 2023, la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario indica que, habiéndose efectuado la verificación del expediente presentado, se tiene que el administrado habría cumplido con los requisitos formales establecidos para el procedimiento; concluyendo en ese sentido que, ha cumplido con la formalidad de la solicitud, debiendo derivarse los actuados al profesional técnico que corresponda, a fin de que proceda con la secuela del procedimiento de compraventa directa del predio mencionado;

Que, mediante informe técnico N° 137-2023-GRC/GGR-OGP/UDI-RCL de fecha 26 de julio del 2023, el técnico de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario señala que, ha realizado la inspección del predio IN-SITU, verificando que, este se encuentra en posesión del



administrado y de terceros; ya que, cuenta con varios puestos de comercio de diferentes rubros; asimismo, manifiesta que el predio en cuestión se encuentra cercado tal como se describe: i) Por el frente (Av. Camino del Inca Izquierdo) con cerco de ladrillo con columnas de concreto armado, en donde se aprecia tres puertas de metal de 3.00 ml de ancho aproximadamente cada uno; ii) Por la derecha (Lote 15) no cuenta con cerco definido donde se aprecia una sola construcción entre los lotes 15 y 16; iii) Por la Izquierda (Calle D-45) con cerco de ladrillo con columnas de concreto armado, en donde se aprecia seis puertas de metal y iv) Por el fondo (Lote 17) no cuenta con cerco definido donde se aprecia una sola construcción entre el lote 16 y 17;

Que, de igual modo indica que, se constató indicios del uso actual del lote, en el cual existen puestos de comercio de diferentes rubros, administrados por diferentes personas quienes manifestaron que alquilan los puestos al poseionario Juan José Escobar Loayza; así también indica que, en cuanto a las características del predio y edificaciones encontradas, se observa una construcción de material de obras civiles, dispuestos de la siguiente manera: a) Área Techada: paredes de ladrillo con columnas de concreto armado, techo de losa aligerada de concreto armado, piso de cemento, con un área construida techada de aproximadamente de 165.00 m², que representa el 85% del área total aproximadamente; el estado de conservación de la edificación se determina como Regular y b) Área parcialmente ocupada, área de circulación y áreas libre: es el área que se utiliza como área de circulación o área de patio, el cual comprende un área de 32.50 m² que representa aproximadamente el 15% del área total aproximadamente;

Que, de otro lado, de las conclusiones vertidas en el informe técnico que antecede, el profesional evaluador manifiesta que, el predio tiene cerco de ladrillo con columnas de concreto armado por el frente y por la izquierda, mientras que por el lado derecho y por el fondo no cuenta con cerco definido, encontrándose cercado parcialmente, en donde comparte ambientes con los lotes colindante; por lo que, la solicitud no estaría cumpliendo el aspecto técnico de la causal 4 establecida en la Directiva General N° 001-2022-GRC-GGR/OGP, por no encontrarse delimitado en su totalidad;

Que, conforme lo dispone el artículo 221º, numeral 221.1 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 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 establecido en 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, precisándose 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, en relación a lo descrito precedentemente, de la revisión de los actuados se advierte que, mediante Informe N° 038-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-FAPG, de fecha 07 de julio del 2023, se concluyó que el administrado Juan José Escobar Loayza ha cumplido con la formalidad de la solicitud; sin embargo, en atención a lo petitionado por el mismo, respecto de la Causal 4. invocada en el presente procedimiento y luego de realizada la Inspección técnica; la cual se encuentra sustentada en el Informe Técnico N° 137-2023-GRC/GGR-OGP/UDI-RCL, de fecha 26 de julio del 2023, el profesional técnico ha concluido que: *“... la solicitud no estaría cumpliendo el aspecto técnico de la causal 4 establecida en la Directiva General N° 001-2022-GRC-GGR/OGP, por no encontrarse delimitado en su totalidad;*



Que, finalmente con informe N° 559-2023-GRC/GGR-OGP-UDI, de fecha 10 de noviembre del 2023, el coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario (UDI) informa a la jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial sobre las conclusiones y recomendaciones descritas en el informe legal N° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UDI-FAPG en relación al procedimiento de compraventa directa por causal 4 petitionado por el administrado JUAN JOSE ESCOBAR LOAYZA;

Que, en ese sentido, acorde a lo señalado en el numeral 6.7 de 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"; 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*; consecuentemente, el pedido formulado deviene en improcedente, debiendo darse por concluido el procedimiento administrativo;

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 la solicitud presentada por el administrado **JUAN JOSE ESCOBAR LOAYZA**, respecto del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz F Lote 16 Grupo Residencial 3, Sector D, Barrio IX, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao e inscrito en la partida registral P01031547 y concluido el procedimiento.

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.