



## RESOLUCION JEFATURAL 118 -2021-GRC/GGR/OGP

Callao, 14 SEP. 2021

### VISTOS:

El Informe N° 369 -2021-GRC/GGR-OGP-UDIP de fecha 10 de setiembre del 2021 emitido por el Encargado de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, y;

### CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo prescrito en el literal a) del Artículo 62° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N° 27867, son funciones de los Gobiernos Regionales en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado: "Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales", siendo que el literal b) de la norma invocada establece también como parte de sus funciones en la misma materia: "Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal";

Que, por Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA, publicada el 03 de diciembre del año 2016, fue declarado concluido el proceso de efectivización de transferencia de funciones específicas al Gobierno Regional del Callao, contenidas en los literales a), b) y c) del Artículo 62° de la Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; consiguientemente el Gobierno Regional del Callao puede ejecutar acciones referidas a la adjudicación de terrenos que recaigan bajo su titularidad o que sean propiedad del Estado;

Que, mediante Resolución Gerencial General Regional N° 558-2016-GRC/GGR del 15 de diciembre del 2016 se Aprobó la Directiva General N° 001-2016-GRC/GA-OGP denominada: "Procedimiento para la Venta de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao", instrumento normativo a través del cual se establece el procedimiento administrativo que debe cumplirse para la venta de los bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Regional del Callao de libre disponibilidad en la modalidad de subasta pública o por venta directa, previa autorización del Consejo Regional;

Que, el numeral 218.1 del Artículo 218° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales prescribe: "(...) Por excepción, puede aprobarse la compraventa directa de predios de dominio privado estatal, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento", de ello se colige que a fin de que pueda ejecutarse la venta directa de algún predio de dominio privado estatal a favor de cualquier particular, éste previamente debe cumplir con las condiciones establecidas en la norma invocada; en ese sentido, a fin de que la solicitud presentada por la persona interesada pueda acarrear la decisión de la entidad que sea titular del predio, de venderle en forma directa el mismo, debe procederse a la evaluación formal<sup>1</sup> del pedido por parte de la entidad; es decir, se comprueba si el predio solicitado en venta, cumple con los requisitos necesarios para ser objeto de disposición por parte de la institución,

<sup>1</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA Reglamento de la Ley N° 29151,

#### Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

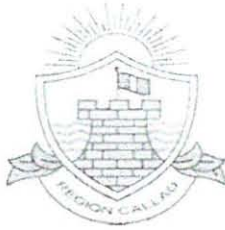
189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

189.2 La entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Zofka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Rcn ..... Fecha .....

14 SET. 2021



además el dicha área debe ser objeto de calificación sustantiva a través de la cual se corrobore su condición de libre disponibilidad<sup>2</sup>:

Que, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 117.1 del Artículo 117° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, cualquier administrado puede promover el inicio de un procedimiento o formular solicitudes en las entidades públicas, no obstante, la satisfacción de tales requerimientos se encuentra supeditada a la respectiva evaluación previa por parte de las instancias facultadas para ello dentro de la institución, siendo que dichas instancias emiten opiniones y recomendaciones que determinan la viabilidad de las solicitudes ingresadas;

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en numeral 189.1 del Artículo 189° del Reglamento de la Ley 29151<sup>3</sup>, se han procedido a revisar los documentos generados respecto del procedimiento administrativo iniciado por el CENTRO COMERCIAL ELECTRO FERRETERO NUEVA AMERICA –CCFNA sobre la compraventa directa del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Pachacutec Mz. P Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII, a fin de determinar si se cumple con los requisitos exigidos, lo cual determinaría la factibilidad de realizarse la disposición que se pretende, verificándose la presencia de la Copia Informativa correspondiente al predio cuya compraventa se ha solicitado, en el cual se consigna que el mismo se circunscribe en área cuya zonificación corresponde a OTROS USOS, asimismo, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por Sub Gerencia de Catastro y Planeamiento Urbano adscrita a la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Municipalidad de Ventanilla que corrobora lo mencionado, estableciendo que la zonificación en la que se circunscribe el área del predio es OTROS USOS, siendo que los únicos usos permisibles dentro de dicha área (de acuerdo a lo establecido en el Certificado mencionado), son actividades políticas, administrativas e institucionales, servicios públicos en general (dicha área comprende además zonas arqueológicas);

Que, según lo dispuesto en el numeral 101.7 del Artículo 101° del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible<sup>4</sup>, de acuerdo a las características determinadas en los estudios correspondientes donde se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables, los predios que se circunscriben en área destinada a OTROS USOS, se encuentran apartadas para la habilitación y funcionamiento de instalaciones como Centros Cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos religiosos, etc., es decir se constituyen en bienes de dominio público, ya que están destinados a la ejecución de obras que servirán para la satisfacción del interés general de la población; en ese sentido, el numeral 3.3, del Artículo 3° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>5</sup> prescribe que los bienes de dominio público son aquellos destinados al uso público,

## <sup>2</sup> LIBRE DISPONIBILIDAD

Condición o calidad de lo que cabe emplear o adjudicar con libertad; es decir, aquel bien del que se puede disponer libremente o se encuentra listo para usarse o utilizarse, debiendo entenderse por disponer de un bien no solo a la capacidad de gravarlo o enajenarlo sino a la capacidad de determinar u ordenar lo que debe hacerse u omitirse con dicho bien.

Fuente Bibliográfica: Cabanellas de Las Cuevas, Guillermo. Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, tomo 3

<sup>3</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA Reglamento de la Ley N° 29151,

### Artículo 189.- Evaluación formal de la solicitud

189.1 La entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento.

<sup>4</sup> **7. Otros Usos o Usos Especiales (OU):** Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

<sup>5</sup> **2. Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Zorka Carrasco Millán  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Rcn 1933 Fecha

14 SET. 2021



y tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles, consecuentemente, no pueden ser enajenados (vendidos), lo que en el presente caso imposibilita ejecutar proceso alguno cuya finalidad sea la disposición del predio a favor de cualquier particular.

Que, al haberse corroborado que el predio solicitado no es de libre disponibilidad, en sujeción de lo prescrito en el Artículo 190° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA<sup>6</sup> Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, corresponde declarar la improcedencia y conclusión del procedimiento iniciado, siendo que el Artículo 197° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444, establece que los procesos administrativos se dan por concluidos o finalizan a través de una (01) Resolución, por lo que de acuerdo al Artículo Sexto de la Resolución Gerencial General Regional N° 288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR del 21 de octubre del 2019, corresponde que la Oficina de Gestión Patrimonial emita la Resolución correspondiente con dicha finalidad;

Que, aunado a ello el Reglamento de Organización y Funciones-ROF aprobado con Ordenanza Regional N° 000001 de fecha 26 de enero del 2018 señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un Jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional y con la Resolución Ejecutiva Regional N° 240 de fecha 16 de noviembre del 2020, se encarga de las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión patrimonial. En consecuencia, estando facultada para emitir resoluciones, y con el visado de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos de esta Oficina;

#### SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR LA IMPROCEDENCIA** de la solicitud interpuesta por el CENTRO COMERCIAL ELECTRO FERRETERO NUEVA AMERICA -CCFNA sobre venta directa del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Pachacutec Mz. P Lote 1, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII, inscrito bajo la titularidad del Gobierno Regional del Callao con el Cód. de Predio P01064384, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

**ARTICULO SEGUNDO.- DAR POR CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa iniciado por el CENTRO COMERCIAL ELECTRO FERRETERO NUEVA AMERICA -CCFNA.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** el archivamiento definitivo del presente proceso por las causales descritas en la parte considerativa del presente acto.

**ARTICULO CUARTO.- ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, cumpla con notificar debidamente la presente Resolución, conjuntamente con el Expediente original a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes.

#### REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
 Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado  
 Jefe(a) de la Oficina de Gestión Patrimonial

estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley (...).

<sup>6</sup> Artículo 190.- **Calificación sustantiva de la solicitud**

190.1 Luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable.

190.2 Los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

190.3 Si el Informe concluye señalando que la solicitud no cumple con alguna de las condiciones indicadas en el párrafo 190.1 del presente artículo, se emite resolución declarando la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
 REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Zorka Carrido Millan  
 JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
 R.O. 1733... Fecha 14 SET. 2021