



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTO: El Informe Legal N°002-2022-GRC/GGR-OGP-FAPG, de fecha 20 de julio del 2022, emitido por la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial y el Informe Técnico N.º 028-2022-GRC/GGR-OGP/UDI-RCL, de fecha 09 de junio del 2022, emitido por el Especialista en Saneamiento Físico Legal de Tierras; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 04 de julio de 1988, se declaró el interés social de la ejecución del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PECP, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, como parte del Plan Nacional de Vivienda, destinado a superar la carencia de vivienda, creándose en el Ministerio de Vivienda y Construcción el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, premunido de autonomía administrativa, técnica y económica;

Que, mediante Decreto Supremo N°012-89-VC del 15 de setiembre de 1989, se adjudica al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec el inmueble denominado "Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec", ubicado en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; el mismo que, corre inscrito en la Partida Electrónica N°P01003074;

Que, mediante Resolución Ministerial N°412-98-PRES, del 10 de setiembre de 1998, se autoriza a la Corporación de Desarrollo de Lima y Callao – CORDELCA, a recibir del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, Vivienda y Construcción, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, el acervo documentario y las tierras asignadas a dicho proyecto, que aún no habían sido adjudicadas; asimismo, se le faculta a desarrollar las acciones necesarias que conlleven al saneamiento físico – legal; con lo cual, se permitan la culminación de la consolidación y poblamiento de la etapa inicial del referido Proyecto;

Que, conforme lo señala la quinta disposición transitoria de la Ley N°27783 – Ley de Bases de la Descentralización, publicada el 20 de julio del 2022; la transferencia de funciones, programas y organismos del Gobierno Nacional hacia los Gobiernos Regionales y Locales, comprenden el personal, acervo documentario y los recursos presupuestarios correspondientes que se encuentran directamente vinculados al ejercicio o desarrollo de las funciones o servicios transferidos, incluyendo la titularidad y dominio de los bienes correspondientes. Siendo de aplicación dicha disposición a los Consejos Transitorios de Administración Regional, entre otras instituciones, por mandato expreso del mismo articulado; como tal, se incluye en la transferencia al Gobierno Regional del Callao la titularidad en la competencia en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y como consecuencia de ello, el dominio del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N°P01003074;

Que, con 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 establecen 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 Resolución de la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec N°002-2009-GRC/GA/JPECP, de fecha 28 de enero del 2009, se aprobó el Plano de Independización N°001-2009-GRC/GA/JPECP, mediante el cual se individualizaron y crearon las áreas "Área Industrial I y Área Industrial II";

Que, mediante H.R. SGR-012290, SGR-006830 y SGR-006829, de fechas 22.05.2013, 26.03.2018 y 26.03.2018, respectivamente, la administrada Empresa JOESGO S&S S.A.C, debidamente representada por MARGARITA SIMBRON PACHECO, solicita la adjudicación directa de los predios ubicados en el Área Industrial II, Mz. D-5, Lotes 6 y 7, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, cuyas áreas son de 985.60 m² y 981.60 m², respectivamente; señalando que realiza su pedido en mérito a la posesión que ejerce, habiendo realizado construcción de su fachada y cerco de su lote, el cual se encuentra respaldado en el Reglamento de Adjudicaciones del Gobierno Regional del Callao y el Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, con Carta N°252-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 20.04.2018, se comunica a la administrada que, para evaluar y calificar su solicitud, es necesario cumpla con remitir la documentación establecida en el Reglamento de la Ley N°29151; entre los cuales la constancia de posesión expedida por la Municipalidad, con fecha anterior al 25.11.2010;

Que, mediante Informe N°700-2018-GRC/GGR/OGP-USRC, el Jefe de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro manifiesta que, con fecha 31 de mayo del 2018, personal de dicha Unidad, ha realizado la Inspección técnica IN SITU a los predios mencionados, indicando que los mismos se encuentran físicamente ocupados, formando una sola unidad inmobiliaria y a la vez presentan un cerco en su totalidad con material de ladrillo;

Que, con H.R. SGR-017968, de fecha 08.08.2018, la administrada solicita la entrega de la carta de tasación, indicando que su expediente cumple con todos los requisitos exigidos por ley, encontrándose en proceso de tasación;

Que, mediante Cartas N°639-2018-GRC/GGR-OGP y N°640-2018-GRC/GGR-OGP, ambas de fecha 17.09.2018, se comunica a la administrada que debe cumplir con el pago de los servicios de tasación y con el pago del precio de los lotes 6 y 7, Mz. D-5 del Área Industrial II, tasados a valor comercial;

Que, mediante H.R. SGR-021245 y SGR-021246, de fecha 24.09.2018, la administrada comunica la aceptación del precio de la tasación;

Que, mediante Informe N°280-2021-OGP/UDIP/JHO, de fecha 09/12/2021, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, determina que la administrada no ha definido dentro del marco legal válido, cuál es la causal que sustenta su pedido; por lo que, no es posible evaluar la solicitud ingresada, recomendando se le comunique lo indicado, para que subsane dentro del plazo de 10 días;

Que, con H.R. SGR-025675 y H.R. SGR-001989 de fechas 13.12.2021 y 01.02.2022, respectivamente; la administrada Empresa JOESGO S&S SAC cumple con subsanar la observación señalada precedentemente, indicando que la causal invocada es la "3" (posesión consolidada), adjuntando como medios probatorios,



(01) Constancia de Vivencia otorgada por ASEMYPE-PERU” Parque Industrial Ciudad Pachacútec, (01) Acta de Inspección emitido por el Juzgado de Paz de la Asociación de Vivienda Indoamérica-Ciudadela Pachacútec y (01) Constancia de Posesión otorgada por el Juzgado de Paz Letrado de la Asociación de Vivienda Indoamérica-Ciudadela Pachacútec;

Que, mediante Informe N°23-2022-OGP/UDIP/JHO, de fecha 14/02/2022, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, considera que el administrado habría cumplido con los aspectos formales de la solicitud de compraventa directa del predio solicitado y recomienda derivar los actuados al profesional competente, a fin de que se ejecuten las acciones pertinentes y se emita el Informe Técnico en el cual se plasme el resultado de la evaluación del predio;

Que, mediante H.R. SGR-006237 de fecha 23.03.2022, la administrada reformula su solicitud, señalando que solicita la compra venta directa, al amparo del numeral 04 del Art. 222° del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA;

Que, mediante Informe N°50-2022-OGP/UDIP/JHO, de fecha 29/03/2022, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, luego de evaluada la reformulación de la solicitud presentada por la administrada, considera que habría cumplido con los aspectos formales de la misma y recomienda derivar los actuados al profesional competente, a fin de que se ejecuten las acciones pertinentes y se emita el Informe Técnico en el cual se plasme el resultado de la evaluación del predio;

Que, mediante Informe Técnico N°028-2022-GRC/GGR-OGP/UDI-RCL de fecha 09.06.2022, el técnico de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, señala que ha realizado la inspección técnica IN-SITU, de los predios en referencia, verificándose que: se trata de dos predios (Mz. D2 Lotes 6 y 7) cercados en forma parcial, donde no hay indicios de una posesión por parte del administrado que solicita la venta directa; asimismo, concluye que, del análisis técnico efectuado, en los predios señalados, estos se encuentran cercados parcialmente sin área techada, donde no se desarrolla ninguna actividad productiva, ni vivencia, encontrándose vacío sin indicios de posesión; por lo que, no estaría cumpliendo el aspecto técnico del artículo 222, causal 4 (otros supuestos de posesión); ya que, no se encuentra delimitado en su totalidad por obra civil de carácter permanente;

Que, mediante la Directiva General N°001-2016-GRC/GA-OGP, aprobada por Resolución Gerencial General N°558-2016-GRC/GGR, se establece en numeral 7.6.1 que: “Para que proceda la venta directa de predios de dominio privado del Gobierno Regional del Callao, a favor de las entidades públicas o las personas naturales y jurídicas de derecho privado, la solicitud de venta deberá cumplir con una de las causales establecidas en el artículo 77 del Reglamento de la Ley N°29151, y sus modificatorias; en caso que así sea aprobado”; por lo que, considerando la existencia de actualizaciones normativas efectuadas por el Ente rector en materia de gestión de la propiedad estatal, se aplicarán de manera supletoria, las disposiciones legales aprobadas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con lo dispuesto por 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), el mismo que señala: “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, y su Reglamento; en lo que fuera aplicable (...);

Que, conforme se ha mencionado, con H.R. SGR-006237 de fecha 23.03.2022, la administrada reformula su solicitud, señalando que solicita la compra venta directa, al amparo del numeral 04 del Art. 222° del Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA; adjuntando en diversas Hojas de Ruta anteriores, documentación que se encontraría acorde con lo establecido en la Directiva N°DIR-00002-2022/SBN – Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales, concordante con la Directiva General N°001-2016-GRC/GA-OGP – Procedimiento para la Venta de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Gobierno Regional del Callao, en lo que se refiere a la evaluación formal del pedido realizado;

Sin embargo, en atención a la solicitud formulada, lo descrito en el Informe Técnico N°028-2022-GRC/GGR-OGP/UDI-RC, respecto de la Causal 4 invocada en el presente procedimiento y luego de realizada la evaluación formal; estando a lo establecido en el numeral 6.7 (Calificación Sustantiva de la solicitud) de la Directiva N°DIR-00002-2022/SBN – Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales; así como, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.7.3 de la referida Directiva, la misma que señala 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, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial, emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias;

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°066 de fecha 25 de marzo del 2021.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud presentada por la administrada **Empresa JOESGO S&S S.A.C** y concluido el procedimiento.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural a la administrada, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento General; y, publíquese la misma en la página web institucional, www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.