



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

VISTO:

El Informe N°010-2022-GRC/GGR-OGP-KJSG, de fecha 10 de agosto del 2022, emitido por la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial, el escrito S/N, recaído en la Hoja de Ruta SGR-011602, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 191° de la Constitución Política establece que los Gobierno Regionales tienen autonomía política, economía, y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, en el artículo 45°, del literal b), del numeral 3 de la Ley N°27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, se establece que una de las funciones generales de los Gobiernos Regionales, es la función administrativa y ejecutora, organizando, dirigiendo y ejecutando los recursos financieros, bienes, activos y capacidades humanas, necesarios para la gestión regional, con arreglo a los sistemas administrativos nacionales;

Que, el Gobierno Regional del Callao, en mérito a la Resolución Ministerial N°398-2016-VIVIENDA, de fecha 02 de diciembre del 2016, asumió funciones en materia de adquisición, administración, y disposición de los predios de dominio privado de Titularidad Estatal ubicados en la Jurisdicción del Callao, con la finalidad de optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

Que, mediante escrito, recaído en la Hoja de Ruta SGR-011602, presentado el 08 de julio del 2021, la Sra. Blanca Luz García Cabrera, en calidad de persona natural, en adelante “la administrada”, solicitó la venta directa por causal 3, de un predio de 365.62 m², ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. C - Lote 8, Mz. C, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, para lo cual adjuntó los siguientes documentos: i) Declaración jurada simple de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, emitido el 06 de julio del 2021, ii) Declaración jurada simple de que toda la documentación presentada guarda autenticidad con los originales, los cuales obran en su poder, iii) Declaración jurada del Impuesto Predial 2021, con fecha de emisión del 03 de enero del 2021, con código de contribuyente 161063 (HR), iv) Declaración jurada del Impuesto Predial 2021, con fecha de emisión 03 de enero del 2021, con código de contribuyente 161063 (PU), se visualiza un área de 365.00 m², v) Copia simple de DNI N°23181237, vi) Ficha de empadronamiento, vii) Constancia de Posesión de fecha 15 de abril del 2010, otorgado por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad de Ventanilla, en amparo a la Ordenanza Municipal N°040-2005/MDV de fecha 15/05/05, modificado por la Ordenanza Municipal N°022-2010/MDV, de fecha 06/09/10, vii) Constancia de Posesión de fecha 25 de julio del 2014, otorgado por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, bajo el amparo de la Ley N°28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al



Suelo y Dotación de Servicios Básicos, D.S. N°017-2006 - VIVIENDA, viii) Constancia de Posesión de fecha 02 de marzo del 2018, otorgado por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Provincial del Callao, bajo el amparo de la Ley N°28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, D.S. N°017-2006-VIVIENDA ix) Fotografías del inmueble;

Que, el procedimiento venta 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 la solicitante acredite el cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto 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 N°DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N°002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

Que, mediante el Informe N°122-2021-OGP/UDIP/JHO, de fecha 23 de julio del 2021, el Abog. Jhon Huerta Osorio, en calidad de profesional asignado a la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, ha procedido a evaluar el documento de la referencia, considerando que “la administrada” ha cumplido con los aspectos formales de la solicitud de compra venta directa del predio solicitado, correspondiendo efectuar la calificación sustantiva de las misma a fin de determinar la viabilidad del fondo de la pretensión formulada, por lo cual recomienda derivar los actuados al profesional competente a fin de que emita el Informe Técnico en el cual se plasme el resultado de la evaluación del predio y se incluya la información obtenida de la inspección técnica de campo realizada al mismo, para lo cual adjunta la Partida Registral N°P01025088, correspondiente a la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. C - Lote 8, Mz. C, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima;

Que, con el memorando N°046-2021-GRC/GGR/OGP-UDIP, del 23 de julio del 2021, el encargado de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario y Procesos, solicita apoyo técnico a la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, para realizar la calificación sustantiva del expediente e informar el resultado de la inspección técnica del documento de la referencia; asimismo, través del Memorándum N°004-2022-GRC/GGR/OGP-USC, de fecha 09 de mayo del 2022, el coordinador de la Unidad de Saneamiento, y Catastro, remite el Informe Técnico N°003-2022-GRC/GR/OGP-USC-DAGB de fecha 04 de mayo del 2022; a través del cual informa lo siguiente:

- ✓ “la administrada”, denota vivencia conforme se muestra en el material fotográfico adjunto al informe mencionado líneas arriba.
- ✓ Indica que la vivienda presenta las siguientes características:
 - El perímetro se encuentra cercado con material precario (madera) en mal estado.
 - La construcción presenta paredes de madera y techo de Eternit sobre listones de madera y viene a ocupar un 33% del área total de “el predio”.
 - El área restante corresponde al área libre, donde en la parte del fondo se visualiza presencia de vegetación, el espacio lateral derecho completamente libre, y viene a ocupar un área de 67% de “el predio”.
- ✓ “el predio”, cuenta con servicios de energía eléctrica, alumbrado público, agua y desagüe.



- ✓ Asimismo, señala que de acuerdo al anexo N°01 de la Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20.04.2022, definir la viabilidad de la solicitud de compra venta directa corresponde a la Unidad de Desarrollo Inmobiliario;

Que, a través del Informe Técnico N°030-2022-GRC/GGR-OGP-UDI-MCMN, de fecha 30 de mayo del 2022, la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, realiza la calificación sustantiva del documento de la referencia, concluyendo lo siguiente:

- ✓ “el predio”, en solicitud recae, sobre la partida registral N°P01025088, ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, MZ. C, Lt. 8, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, de titularidad del Gobierno Regional del Callao y tiene como uso inscrito VIVIENDA; asimismo, se indica que la partida en mención no cuenta con cargas y gravámenes.
- ✓ De la superposición de “el predio”, con el esquema de zonificación y vías, la cual fue aprobada conforme a la Ordenanza Municipal N°023-2019, de fecha 05.12.2019, Ordenanza que restituye la Vigencia del Plan Urbano director de la Provincia Constitucional del Callao 1995-2010 y de acuerdo al Planeamiento Integral Pachacútec (Aprobado con Ordenanza Municipal N°000002 de fecha 15.01.2010), se advierte que no se superpone con vía alguna y que se encuentra zonificado como comercio local.
- ✓ De la superposición de “el predio”, con las bases gráficas que obra en la Oficina de Gestión Patrimonial (UAP, USC, USP, UDI, UCP), se verificó que no se superpone con solicitud en estado pendiente o en trámite.
- ✓ “La administrada”, a fin de sustentar el literal d) contenida en la causal 3) del artículo 223.2, ha presentado una Constancia de Posesión, emitida el 15 de abril del 2010, por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad de Ventanilla, en amparo a la Ordenanza Municipal N°040-2005/MDV de fecha 15/05/05, modificado por la Ordenanza Municipal N°022-2010/MDV de fecha 06/09/10. De la cual se advierte, que la fecha de la Ordenanza que respalda dicho documento es posterior a la fecha de emisión del mismo, lo cual deberá ser corroborado por la parte legal.
- ✓ De la consulta del programa Google Earth Pro, a modo de referencia, disponible del periodo 2011 al 2021, se advierte que, se pudo apreciar que “el predio” se encuentra en una zona de suelo arenoso, de topografía plana por el lado este (frontis) y de pendiente moderada por el lado oeste (fondo); asimismo, en un inicio se denota la existencia de una pequeña construcción de material noble en el lado derecho de la parte frontal y presencia de escasa vegetación y ausencia de delimitación física que restrinja el acceso de terceros y que en su mayor parte se encuentra desocupado, no desarrollándose actividad alguna, con el pasar de los años, se aprecia que a partir del año 2012 al 2021, que la construcción precaria ahora se encuentra en el lado izquierdo (norte) de la parte frontal y es de material noble, viendo que la escasa vegetación ha sido reubicada en la parte posterior de la construcción, apreciándose que la existencia de cerramiento en la parte norte (derecha), se presume no sería realizada por el posesionario si no por el vecino.
- ✓ Del cumplimiento de la **causal 3) del artículo 222°**, posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su **mayor parte**,



para fines habitacionales, y, el /la solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N°29618; se advierte, del **Informe Técnico N°003-2022-GRC/GGR/OGP-USC-DABG de fecha 04.05.2022, la cual recae sobre el Acta de Inspección Técnica, realizada el 25 de marzo del 2022**, que el área de ocupación es de 120.85 m² (33%) del área total, con una construcción de madera y techo de Eternit sobre listones de madera, ubicado en la parte izquierda frontal de “el predio”; asimismo, se indica que el área libre corresponde a 244.97 m² (67%), en donde se aprecia en la parte posterior de la construcción vegetación y en lado derecho (norte) completamente libre; asimismo, se observa de la foto N°6, ausencia de cerco perimétrico, por el lado sur (izquierda) ya que se denota una construcción de material noble que vendría ser el límite del área materia de pretensión. Por lo mencionado, se infiere no se está cumpliendo con los presupuestos que indica dicha causal en mención.

Que, con informe N°010-2022-GRC/GGR-OGP-KJSG, de fecha 10 de agosto del 2022, emitido por la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial, el cual concluye en señalar, que el administrado no ha cumplido con acreditar la causal invocada; toda vez que de acuerdo a la información técnica existe un 67% de área libre, es decir, la mayor parte del predio se encuentra libre; en ese sentido, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud;

Que, 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 contando con el visto bueno del Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario de esta Oficina;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud formulada por la Sra. Blanca Luz García Cabrera, sobre compraventa directa del terreno de 365.62 m², ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. C - Lote 8, Mz. C, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, cumpla con notificar debidamente el contenido de la presente Resolución, a la Sra. Blanca Luz García Cabrera y proceda a devolver el expediente original a la Oficina de Gestión Patrimonial.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE