



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

VISTO:

El Informe N° 183-2022-GRC/GGR-OGP-UDI, de fecha 19 de setiembre del 2022, emitido por el Coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario; el Informe N°70-2022-GRC/GGR-OGP-UDI-KJSG, de fecha 16 de setiembre del 2022, emitido por la profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, la Carta S/N, recaída en la Hoja de Ruta SGR-004628, de fecha 05 de marzo del 2018, Hoja de Ruta SGR-016473, de fecha 09 de setiembre 09 del 2021,y;

CONSIDERANDO:

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

Que, en el Artículo 45° literal b) 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, a través de la Directiva General N°001-2016-GRC/GA-OGP, aprobada con Resolución Gerencial General N°558-2016-GRC/GGR; se aprobaron aspectos para tramitar la compraventa directa de los predios de dominio privado del Gobierno Regional del Callao; sin embargo, 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 a lo dispuesto por el Artículo 9° del Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, aprobado por Decreto Supremo N°019-2019-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), *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, y su Reglamento; en lo que fuera aplicable (...);”*

Que, mediante carta S/N recaído en la Hoja de Ruta SGR-004628 de fecha 05 de marzo del 2018, la Sra. Zenaida Sandon Retuerto, en adelante “la administrada”, solicitó la adjudicación por venta directa del predio ubicado en la Mz. E3, Lote 27 – Área Industrial II del Parque Industrial y de Servicios Pachacutec de la Asociación de Pequeños y Micro Empresarios Inca Pachacutec – Ventanilla – Callao, en adelante “el predio”, adjuntando la siguiente documentación: i) Perfil de Inversión Privada, denominada “Empresa de Carpintería”, suscrito por Ing. Civil Edgard Chuquizuta Ynga, con Reg. CIP. N°100602; ii) Declaración Jurada legalizada del costo de la construcción de la obra civil, realizada en el inmueble fue mediante inversión propia de “la administrada”; iii) Copia simple de DNI, de “la administrada”; iv) Declaración Jurada legalizada respecto a la responsabilidad civil, penal y administrativa sobre la veracidad



de los documentos que adjuntan a la solicitud; v) Declaración Jurada legalizada de conocer, aceptar y someterse al procedimiento de adjudicación establecido en el reglamento de adjudicación de lotes de comercio, industria, equipamiento urbano vendible y otros usos, aprobado por el Gobierno Regional del Callao, por Decreto Regional N°000001; vi) Declaración Jurada legalizada de no tener impedimento para contratar con el Estado; vii) Copia simple de la Partida Registral N°P52009427; viii) Copia simple de la consulta RUC: 10156976020; ix) Copia simple de la Constancia de Posesión emitida el 26 de enero del 2010, por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la Municipalidad del Callao, a favor de “la administrada”, referido al predio ubicado en la Mz. E12, Lt.25 de la Asociación de Pequeños y Microempresarios Inca Pachacutec, distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao; x) Copia simple de la Constancia de Posesión emitida el 08 de febrero del 2012, por la Asociación de Pequeños y Microempresarios “Inca Pachacutec”, a favor de “administrada”, referido al ubicado en la Mz. E3, Lt. 27 de la Asociación de Pequeños y Microempresarios Inca Pachacutec, Área Industrial 2, distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao; xi) Copia simple de la Constancia de Posesión emitida el 15/05/2005, por la Asociación de Pequeños y Microempresarios “Inca Pachacutec”, a favor de “administrada”, referido al ubicado en la Mz. F, Lt. 19, distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao; xii) Plano Perimétrico – Ubicación, suscrito por Ingeniero Civil Edgard Chuquizuta Ynga con Reg. CIP N°100602, en datum no vigente; xiii) Plano de Arquitectura de la empresa de Carpintería, suscrito por Ingeniero Civil Edgard Chuquizuta Ynga con Reg. CIP N°100602;

Que, el procedimiento venta directa se encuentra regulado en el artículo 218° de “el Reglamento”, según el cual, los predios de dominio privado, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el 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, el numeral 6.3) de “la Directiva”, regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en que se procede a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerir al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

Que, mediante escrito S/N, recaído en la Hoja de Ruta SGR-011615 de fecha 08 de julio del 2021, “la administrada” solicita información sobre el estado de trámite de venta directa, recaído en la Hoja de Ruta SGR-004628; por lo cual con el Informe N°161-2021-OGP/UDIP/JHO, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, señala que la solicitud no cumple con la formalidad, debiendo definir en forma precisa cual es el motivo o causal que sustente el pedido; asimismo, aportar pruebas mediante documentos, por lo que recomienda otorgarle diez (10) días a fin de que subsane, plazo de no ser cumplido podría ocasionar que la solicitud se declare inadmisibles, lo cual se hizo de conocimiento a “la administrada” a través de la Carta N°839-2021-GRC/GGR/OGP, debidamente notificada el 27 de agosto del 2021;

Que, a través del escrito S/N, recaído en la Hoja de Ruta SGR-016473 de fecha 09 de setiembre del 2021; esto es dentro del término legal otorgado, “la administrada” cumplió con subsanar las observaciones formuladas;



Que, con Informe N°207-2021-OGP/UDIP/JHO de fecha 28 de setiembre del 2021, el profesional de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, informa que “la administrada”, ha cumplido con los aspectos formales de la solicitud de compraventa directa, por lo que recomienda se derive al profesional competente, a fin de determinar la viabilidad de fondo y corroborar la dirección que se consigna en la constancia de Posesión, lo cual será vertido en un informe técnico incluyendo información de la inspección;

Que, mediante Informe Técnico N°004-2022-GRC/GGR-OGP/UDI-JRME, de fecha 24 de agosto del 2022, la especialista en saneamiento físico legal de tierras de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, emite pronunciamiento técnico, señalando lo siguiente: i) “(...) el lote 27 de la Mz. E3 del Área Industrial II del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec se encuentra inscrito en la partida registral con Cód. de Predio P52009427, de titularidad del Gobierno Regional del Callao de 1,612.50 m² de área, y tiene como uso: Lote de Producción y CUS N°58231”.; ii) “(...) determinar la libre disponibilidad de “el predio”, se realizó cruce de información con los geovisores de acceso libre de otras entidades públicas, descartando superposición gráfica con concesiones mineras, zonas arqueológicas, zonas de riesgo no mitigable y áreas naturales protegidas (...)”; iii) “(...) la zonificación de “el predio” se encuentra en Zonificación de Recreación Pública – ZRP, de acuerdo al Plan Urbano Director de la Provincia constitucional del Callao 1995-2010, Plano de zonificación Urbana del Distrito de Ventanilla, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°000018 del 15.05.95, (...)”; iv) De la evaluación presentada por “la administrada”, a fin de acreditar que viene ejerciendo la posesión del 25 de noviembre del 2010, se informa que no cumple con la misma; v) De la inspección realizada el 11.08.2022, a fin de acreditar la causal mencionada a la que se acoge la solicitud, se tiene que “el predio”, solo está ocupado en un área de 300.00 m² aproximadamente lo que representa el 18.60% de la totalidad de “el predio; vi) “(...) el predio recae sobre una topografía de pendiente fuerte mayor a 15° y la determinación del tipo de peligro (deslizamiento de arena) (...)”; vii) No cumple con acreditar que el predio este siendo destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, recreacionales u otros; y con acreditar la posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010;

Que, en ese sentido, de conformidad a lo establecido en el numeral 3) del artículo 222° de “el Reglamento”, para la compraventa directa por causal de posesión consolidada, se requiere: **a) posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010; b) área delimitada en su totalidad; y, c) debe estar destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativas, recreacionales u otros en la mayor parte de “el predio”;** área delimitada en su totalidad con obras civiles de carácter permanente; requisitos fundamentales que deben concurrir o cumplirse de manera conjunta de no ser así basta que una de éstas no se cumpla, para rechazar la venta directa solicitada; en ese sentido, conforme lo informado por la especialista técnico de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, se tiene que “el predio” no estaría siendo destinado en su mayor parte a fines habitacionales, comerciales, industriales, recreacionales u otros; de lo cual se colegiría no estaría cumpliendo con la causal invocada.

Que, con informe N° 183-2022-GRC/GGR-OGP-UDI, de fecha 19 de setiembre del 2022, el coordinador de la Unidad de Desarrollo Inmobiliario, remite adjunto el informe N° 070-2022-GRC-GGR/OGP-UDI-KJSG, de la profesional de la unidad, el cual concluye en señalar que la administrada no ha cumplido con acreditar los presupuestos para causal invocada; por lo cual corresponde desestimar el pedido;

Que, en virtud de la facultad establecida en la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019-Gobierno Regional del Callao – GGR, de fecha 21 de Octubre del 2019, se dispuso en el artículo sexto, que la Oficina de Gestión Patrimonial emita



Resoluciones Jefaturales, conforme a sus funciones y competencias; asimismo, de conformidad a lo establecido en el numeral 1 del artículo 70° del T.U.O. del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado por Ordenanza Regional N°000001, de fecha 26 de enero del 2018, es función del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, ***“Planificar, coordinar y realizar acciones referidas al Registro, Administración, disposición y control de los bienes de propiedad del Gobierno Regional del Callao”***;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE la solicitud formulada por **ZENaida SANSON RETUERTO**, respecto del predio de 1,612.50 m² ubicado en la Mz. E3, Lote 27 – Área Industrial II del Parque Industrial y de Servicios Pachacutec de la Asociación de Pequeños y Micro Empresarios Inca Pachacutec, Distrito de Ventanilla – Callao, inscrito en la Partida Registral N°P52009427, de titularidad del Gobierno Regional del Callao, por los fundamentos expuestos en el presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial, la notificación de la presente resolución los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, conforme lo establecido por el Texto Único ordenado de La Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, la Publicación de la presente resolución en el portal institucional de la Entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE