



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Hoja de ruta SGR - 010543 de fecha 06 de mayo del 2022; el Informe Legal N°85-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DVRP de fecha 05 de octubre del 2022; el Informe técnico N°020-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC de fecha 03 de marzo del 2023, el informe N°017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG, de fecha 05 de mayo del 2023; el Informe N°122-2023-GRC-GGR/OGP-UAP de fecha 09 de mayo del 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios 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, 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, debida 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, 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 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, el Decreto Regional N°000001-2012. Gobierno Regional del Callao, de fecha 22 de junio del 2012, aprueba el Nuevo Reglamento que regula el procedimiento unificado de Adjudicación de lotes de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec destinados a Comercio, Industria, Equipamiento Urbano Vendible, Otros Usos y Transferencia de Aportes Reglamentarios;

Que, mediante Decreto Supremo N°004-2011-PRODUCE, se aprueba el Reglamento de la Ley N°28183. Ley Marco de Desarrollo de Parques Industriales, modificada por Ley N°28566, publicado el 10 de febrero del 2011;

Que, mediante Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao, que modifica la Resolución N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR,



se señalan las funciones, líneas jerárquicas y responsabilidades de los Coordinadores de las Unidades Funcionales de la Oficina de Gestión Patrimonial, correspondiéndole el Levantamiento de carga a la Unidad de Administración de Predios;

Que, con carta S/N, recaído en la hoja de ruta SGR-010543, la Sra. Flor María Valdera Castro, solicitó la prescripción adquisitiva de del predio ubicado en la Mz. E1 lote. 15 del Asentamiento Humano José María Arguedas, Parcela C, solicitando se programe una inspección técnica, teniendo en consideración la necesidad de formalizar y contar con su título de propiedad, ya que viene ocupando el predio pacíficamente desde el año 2011, adjuntando documentación que acreditaría su posesión;

Que, al respecto, se precisa que la prescripción adquisitiva es el medio de adquirir un derecho de propiedad de los bienes por la posesión continuada en el tiempo y otros requisitos señalados por ley; ahora bien el referido procedimiento se realiza de dos maneras, a través de un proceso judicial, que puede ser respecto de predios urbanos y rurales, o de un trámite notarial, que es solo respecto de predios urbanos con o sin edificación; en ese sentido, el Gobierno Regional del Callao, no tiene competencia para tramitar los procedimientos de prescripción adquisitiva; por lo que resulta inviable acceder a lo solicitado por la administrada;

Que, por otro, se ha procedido a verificar que de la documentación presentada por la administrada, se tiene que obra la partida registral N°P52004009, verificando que en el asiento N°00002, consta la inscripción de adjudicación efectuada por el Gobierno Regional del Callao, a favor de los Sres. Yurita Dany Viera Rivera y Felipe Noe More Domínguez, de fecha de presentación del asiento 15 de junio del 2011; asimismo, obra copia legalizada del contrato de transferencia de uso y posesión de dos lotes de terreno, de fecha 21 de mayo del 2011, celebrado entre los Sres. Yurita Dany Viera Rivera y Felipe Noe More Domínguez y Flor María Valdera Castro, respecto del terreno ubicado en el lote 15 Mz. E1 del AA.HH. José María Arguedas, Parcela C, Ventanilla – Callao. Documento con el cual presuntamente se acreditaría el incumplimiento de las condiciones contractuales, contraídas por los adjudicatarios, resultando factible que de Oficio se evalúe el cumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas en el asiento 00003 de la partida registral N° P52004009; debiendo posteriormente efectuarse una fiscalización posterior, a fin de comprobar la veracidad de la información presentada; ello de conformidad con el establecido en el numeral 1.16 del artículo IV del TUO de la Ley N°27444, TUO Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que regula el Principio de privilegio de controles posteriores;

Que, ahora bien, se tiene que mediante la **Escritura Pública de fecha 29 de noviembre de 2010**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana E1, Lote 15, Parcela C, Urbanización Popular de interés social, proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor de los Sres. Yurita Dany Viera Rivera identificada con DNI 44498476 y Felipe Noe More Domínguez, identificado con DNI N°43564531, adjudicación inscrita en el **Asiento N°00002**, de la Partida Electrónica N° P52004009 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el **Asiento N°00003** de la citada partida registral, la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación;

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el numeral precedente, son las establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR y se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública indicada, señalando que el contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos: a) Falta de pago de tres (3) cuotas de amortización, consecutivas; b) **Cuando los**



adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de cinco (5) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; y d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años;

Que, en atención a lo descrito precedentemente y, luego de realizada la evaluación documental, se advierte que la adjudicación realizada a favor de los administrados data del 29 de noviembre del 2010, conforme consta en la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a título oneroso; asimismo, se ha verificado que respecto del predio inscrito en la Partida Registral antes mencionada, existe un acto de Compra Venta celebrado entre los vendedores Sres. Yurita Dany Viera Rivera y Felipe Noe More Domínguez y la compradora Flor María Valdera Castro, realizado con fecha 21 de Mayo del 2011;

Que, en ese sentido, se advierte que el adjudicatario ha incurrido en la causal b) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, la misma que se encuentra taxativamente recogida en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de fecha 29 de noviembre de 2010; correspondiente se declare de pleno derecho la resolución del contrato de transferencia por adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec;

Que, mediante Informe Legal N°085-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DVRP, de fecha 05 de octubre del 2022, emitido por la Especialista en Bienes Estatales I, se recomendó realizar una inspección inopinada a efectos de verificar la posesión y el cumplimiento de las cargas administrativas por los adjudicatarios y/o actuales titulares registrales;

Que, a través del Informe Técnico N°020-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC, de fecha 03 de marzo del 2023, la ingeniera informa que efectuó la inspección INSITU, verificando que **VIERA RIVERA, YURITA DANY y MORE DOMINGUEZ FELIPE NOE**, no hacen vivencia en el lote 15 de la Mz. E1, Parcela C, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla – Callao; encontrando a la Sra. **FLOR MARIA VALDERA CASTRO** haciendo vivencia;

Que, mediante Informe Legal N°017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG, de fecha 05 de mayo, la especialista en bienes estatales I, recomienda que se emita el acto administrativo que resuelva de pleno derecho la resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 29 de noviembre de 2010, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y los Sres. VIERA RIVERA, YURITA DANY y MORE DOMINGUEZ FELIPE NOE**, respecto al predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Parcela C Mz. E1 Lote 15; inscrita en el **Asiento 00002 de la Partida Registral N° P52004009** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por incumplir la obligación señalada en las causales previstas en la Cláusula cuarta del mencionado contrato, la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso b) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-P;

Que, mediante Informe N°122-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 3 de abril del 2023, el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, da su conformidad al contenido del Informe Legal N°017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-FAPG, remitiendo los actuados para la prosecución del trámite respectivo;

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°000019 de fecha 09 de enero del 2023, en consecuencia;

SE RESUELVE

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR DE OFICIO la resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 29 de noviembre de 2010, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y los Sres. VIERA RIVERA, YURITA DANY y MORE DOMINGUEZ FELIPE NOE**, respecto al predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Parcela C, Mz. E1 Lote 15; inscrita en el **Asiento 00002 de la Partida Registral N°P52004009** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por incumplir la obligación señalada en las causales previstas en la Cláusula cuarta del mencionado contrato, la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso b) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR.

ARTICULO SEGUNDO. - ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** y el acto jurídico inscrito en el **Asiento N°00002**, de la partida registral **N°P52004009**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia de los Registros Públicos – SUNARP, resolviendo el contrato y transfiriendo la propiedad del predio descrito a favor del Gobierno Regional del Callao.

ARTICULO TERCERO. - DISPONER que la presente Resolución, constituya mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP.

ARTICULO CUARTO. - ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a **VIERA RIVERA, YURITA DANY y MORE DOMINGUEZ FELIPE NOE** y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTICULO QUINTO. - 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](http://www.Regioncallao.gob.pe))

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.