



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

Expediente N° 2022-0018610 de fecha 04 de mayo de 2023, Informe Legal N° 004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 25 de mayo de 2023, Informe Técnico N° 011-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE de fecha 11 de julio de 2023, Informe Legal N° 034-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 21 de julio de 2023, y el Informe N° 000305-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 24 de julio de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 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, debido a su incremento y el déficit de vivienda existente en ese momento;

Que, 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 que 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° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, aprueba el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, que establece el procedimiento, requisitos, actividades para el proceso de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho;

Que, el artículo 923° del Código Civil Peruano define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien. Esta institución jurídica encuentra además protección constitucional, conforme se aprecia de lo establecido en el inciso 16 del artículo 2° y el artículo 70° de la Constitución



Política del Perú, consagrándose, de este modo, como un derecho real, fundamental e inviolable;

Que, Mediante Expediente 0018610-2023 de fecha 04 de mayo de 2023, el administrado de nombre **ELIAS TORRES CHACON**, identificado con DNI N°**25802179**, solicita el Levantamiento de Carga Registral inscrita en el Asiento N° **00003** de la Partida Electrónica N° **P52001216** de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, del predio ubicado en **Manzana W, Lote 12, Sector I, Oasis de Pachacútec, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**; del cual es propietario conforme consta en el **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA**, que obra de la fecha 30 de setiembre del 2021.

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el considerando precedente, se mantienen intactas y 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, mediante expediente 0018610-2023 del 04 de mayo del 2023, el administrado ELIAS TORRES CHACON, identificado con DNI N° **25802179**, solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° 0003 de la Partida Electrónica N° **P52001216** de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del predio ubicado en **Manzana W, Lote 12, Sector I, Oasis de Pachacútec, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**

Que, mediante el **Informe Legal N°004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** del 25 de mayo del 2023, en atención al pedido formulado por el administrado, y luego de realizada la evaluación documental, la profesional a cargo emite pronunciamiento y recomienda realizar una inspección inopinada, con el fin de verificar la posesión y el cumplimiento de las cargas administrativas, contempladas en el Asiento 00003 de la Partida Electrónica P52001216, de parte de la adjudicataria, posteriormente al haber constatado que los documentos presentados resultaron insuficientes para acreditar la vivencia por 5 años consecutivos en el predio, desde la fecha de adjudicación (18 de abril del 2018 al 18 de abril del 2023) y/o el cumplimiento de la cláusulas de resolución contractual.

Que, con fecha el 07 de junio del 2023 se realizó la inspección técnica sobre el predio adjudicado dentro del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec. Así, con fecha 11 de julio del 2023, se emitió el **Informe Técnico N° 011-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, procedente del profesional de la Unidad de Administración de Predios, señalando que las características del terreno sobre el cual se encuentra la vivienda son: ubicación sobre un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, su conservación es regular, edificación con una construcción en su totalidad de madera, la ocupación de la vivienda es de 80% del área techada y 20% del área libre; cuenta con ambientes como: sala-comedor-cocina, dormitorios, lavandería y baño; cuenta con conexión de servicios básicos a nivel domiciliario y público de: red de energía eléctrica, red de agua potable, red de desagüe y alumbrado



público. Del informe precedente, el profesional en sus anexos adjuntos, remite un **DOCUMENTO PRIVADO DE COMPRAVENTA DEL PREDIO** de fecha 30 de setiembre del 2021, que fue entregado por el mismo propietario ELIAS TORRES CHACON, concluyendo así que la adjudicataria **FLORMIRA MALDONADO OCAÑA** no se encuentra en posesión del predio y **NO HACE VIVENCIA**.

Que, mediante **Informe N° 000305-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **24 de julio de 2023**, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da conformidad al **INFORME LEGAL N°034-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha **21 de julio de 2023**, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, que concluye en señalar que la adjudicataria FLORMIRA MALDONADO OCAÑA ha incurrido en las causales **b) y c)** del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, las mismas que se encuentran taxativamente recogidas en la Escritura Pública de su predio; esto tras verificarse que, respecto del predio inscrito en la Partida Registral P52001216, existe un acto de COMPRAVENTA a favor del señor ELIAS TORRES CHACON identificado con DNI N° 25802179, realizada con fecha 30 de setiembre del 2021; lo cual resulta determinante para emitir la presente Resolución,

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;

Asimismo, 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 - ROF, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un jefe designado por el Gobierno Regional del Callao y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, la Resolución Ejecutiva Regional N° 240-2020, de fecha 16 de noviembre del 2020, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial y la Resolución Ejecutiva Regional N° 157-2021, de fecha 05 de julio de 2021, que delega facultades especiales a la Oficina de Gestión Patrimonial; Que mediante el artículo 2° de la Resolución Ejecutiva Regional N° 000019 de fecha 09 de enero del 2023, designar temporalmente en adición a sus funciones como Jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultada para emitir Resoluciones; y de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 20 abril de 2022, en cuanto a la modificación y denominación de funciones y a las Unidades Funcionales de La Oficina de Gestión Patrimonial, Por tanto, la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial ha sido fraccionada en la Unidad de Administración de Predios y la Unidad de Control Patrimonial, cada una con las nuevas funciones de acuerdo con el Anexo N° 01 de la citada Resolución Gerencial General Regional; contando la misma, con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica y de la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR de pleno derecho la Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 18 de



abril del 2018, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **FLORMIRA MALDONADO OCAÑA**, respecto del predio ubicado en **Manzana W, Lote 12, Sector I, Oasis de Pachacútec, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, inscrito en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P52001216**, 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 el contrato celebrado, los cuales condicen con las causales de resolución contractual establecida en el inciso b) y c), del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la Carga inscrita en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P52001216, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. En consecuencia, **se revierta el predio al Gobierno Regional del Callao**, revistiendo a favor del GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO la propiedad del predio descrito en el artículo primero, para cuyo efecto la presente resolución administrativa constituye merito suficiente para su inscripción registral.

ARTICULO TERCERO: DISPONER que la presente Resolución Jefatural constituye merito 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 Gestión Patrimonial la notificación de la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, conforme a lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley de Procedimiento General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS.

ARTICULO SEXTO: DISPONER a la Oficina de Tecnología de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el portal institucional de la entidad www.regioncallao.gob.pe

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.