



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTO:

Expediente N° 2022-0005277 de fecha 14 de febrero de 2023, Expediente N° 0017422 de fecha 27 de abril de 2023, Informe Legal N° 09-2023-/UAP/JHO de fecha 24 de marzo de 2023, Informe Legal N° 022-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-KJSG de fecha 07 de julio de 2023, Informe Técnico N° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE de fecha 18 de julio de 2023, Informe Legal N° 036-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 25 de julio del 2023, y el Informe N° 000322-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 25 de julio de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, y;

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PCECP, 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 **Escritura Pública** de fecha **15 de noviembre del 2007** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Parcela C, Manzana D-1, Lote 15 - Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, este mismo a favor de **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**, identificado con DNI N°**43692865**, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la Partida Electrónica N° **P52003967** 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 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 0005277-2023 del 14 de febrero del 2023, el administrado de nombre **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**, identificado con DNI N° **43692865**, solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° 0003 de la Partida Electrónica N° P52003967 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del predio ubicado en **Parcela C, Manzana D-1, Lote 15 - Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, adjuntando a su solicitud copias de diversos documentos como: Copias de certificados literales del predio; Copia de DNI; Estado de cuenta corriente de pago de Impuesto Predial emitido por la Municipalidad de Ventanilla del periodo 2016 al 2021; Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 emitido por la Municipalidad de Ventanilla; Reporte histórico de pagos a la empresa Enel correspondiente al periodo 2009 – 2015; Recibo de pago a la empresa Enel correspondiente al mes de febrero del 2020. Posteriormente, mediante Expediente N° 0017422 de fecha 27 de abril del 2023, adjunta la documentación complementaria, que comprende: Reporte histórico de pagos a la empresa SEDAPAL correspondiente a los años 2017-2018-2022-2023; Reporte histórico de pagos a la empresa EDELNOR correspondiente al periodo 2009-2015 y 2023; Estado de cuenta corriente de pago de Impuesto Predial correspondiente al periodo 2016-2023 y Arbitrios 2017-2023; Constancia de posesión emitida por la Municipalidad de Ventanilla correspondiente al 08 de febrero del 2014; Recibo de pago de la empresa Sedapal correspondiente al mes de febrero del 2019; Copias de Constancias de Vivencia emitida por el Secretario General del AA.HH. “José María Arguedas Parcela C de Pachacútec de Ventanilla – Callao, correspondientes al: 24 de octubre del 2007 – 16 de Agosto del 2008 – 17 de enero del 2009 – 18 de agosto del 2010 – 15 de junio del 2011 – 01 de julio del 2012 – 16 de febrero del 2013 – 15 de setiembre del 2014 – 15 de agosto del 2015 – 16 de diciembre del 2016 – 13 de febrero del 2017;

Que, mediante el **Informe Legal N° 022-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-KJSG** de fecha 07 de julio de 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 P52003967, de parte del adjudicatario, posteriormente al haber verificado los documentos, y con el fin poder contrastar la información presentada corroborando si fue efectiva la vivencia por 5 años consecutivos en el predio, desde la fecha de adjudicación (15 de noviembre del 2007 al 15 de noviembre del 2012) y/o el cumplimiento de la cláusulas de resolución contractual;

Que, con fecha 12 de julio del 2023 se realizó la **INSPECCIÓN TÉCNICA** sobre el predio adjudicado dentro del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales celebradas mediante Escritura Pública de fecha 15 de noviembre del 2007. Así, con fecha 18 de julio del 2023, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **Informe Técnico N° 014-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, señalando el estado de conservación de la Edificación; ubicación sobre un relieve de topografía con pendiente y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, se verifica que ha sido construido parcialmente de material precario, y su estado de conservación es regular, edificación con un solo nivel construido parcialmente por madera. El predio está construido en un 60%, por lo que el otro 40% queda como área libre; con ambientes como sala, cocina, baño y un dormitorio, sin embargo, a modo de opinión profesional, se menciona que falta implementar de manera óptima algunos espacios como la cocina, baño, comedor, y los espacios vacíos, habiendo énfasis en la observación ya que la adjudicación versa del año 2007, teniendo así un margen de 15 años aproximadamente, para poder acondicionar todos los espacios antes descritos. El predio 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. Por último, se hizo la verificación en la entrada del predio del medidor de luz y la tapa del buzón de agua, además de que el adjudicatario solo presento recibos de luz de los años 2017 y 2019, no presentando los recibos de agua; concluyendo de esta manera que el adjudicatario **NO HACE VIVENCIA** en el predio; lo cual resulta determinante para emitir la presente Resolución;

Que, mediante **Informe N° 000322-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **25 de julio de 2023**, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, da conformidad al **Informe Legal N° 036-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha **25 de julio de 2023**, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, que concluye en señalar que el adjudicatario y actual titular registral ha incurrido en la causales **c)** del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, la misma que se encuentra taxativamente recogida en la cláusula cuarta Escritura Pública de su predio, tras verificarse que no se ejerció la vivencia y/o posesión en el predio por los 05 primeros años desde la fecha de adjudicación del lote y tras verificar que la documentación presentada no acredita dicha vivencia en el lapso de tiempo antes mencionado; recomendando se declare la resolución de contrato de transferencia por adjudicación a Título Oneroso de Lote de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 15 de noviembre del 2007, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y NEMECIO HUARANGA LIBERATO** respecto del predio ubicado en **Parcela C, Manzana D-1, Lote 15 - Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, inscrito en el Asiento N°0002 de la Partida Electrónica N° P52003967;



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° 0019 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 15 de noviembre del 2007, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**, respecto del predio ubicado en **Parcela C, Manzana D-1, Lote 15 - Urbanización Popular de Interés Social 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° **P52003967**, 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 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° P52003967, 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](http://www.regioncallao.gob.pe)

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**