



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTO:

Expediente N° 2022-0002525 de fecha 1 de agosto de 2022, Informe Legal N° 016-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de fecha 17 de marzo del 2023, Informe Legal N° 022-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 04 de julio de 2023, y el Informe N° 000256-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 18 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 **Escritura Pública del 07 octubre del 2009**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana S, Lote 25, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, del predio en mención a favor del adjudicatario **QUILES SANGAMA TAPULLIMA**, identificado con DNI N° 80320974; adjudicación inscrita en el **Asiento N° 000001**, de la Partida Electrónica **N° P01071897** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el **Asiento N° 00002** 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 el **Informe Legal N° 016-2023-GRC/GGR-OGP-UAAP-RNAO** de fecha **17 de marzo de 2023**, la profesional en material legal emite pronunciamiento indicando que, se declare de pleno derecho la **Resolución de contrato de adjudicación a título oneroso** del predio señalado en el párrafo precedente, inscrito en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01071897, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por incumplir la obligación señalada en una las causales previstas en la Escritura Pública del 07 de octubre del 2009, las cuales condicen con las causales de resolución contractual establecidas en el inciso b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR.

Que, mediante **Informe N° 000256-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **18 de julio de 2023**, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios da conformidad al **Informe Legal N° 022-2023-GRC/GGR-OGP-UAAP-MACR** de fecha **04 de julio de 2023**, luego de realizada la evaluación documental, la profesional a cargo concuerda con el informe legal precedente y advierte el incumplimiento de las obligaciones señaladas al momento de la adjudicación realizada a favor de **QUILES SANGAMA TAPULLIMA** que data del 07 de octubre del 2009; asimismo, se ha verificado que respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01071897, existe un acto de **COMPRAVENTA** inscrita en el Asiento N° 00003 a favor de **ALEJANDRO IVAN PATRICIO MARTINEZ**, identificado con DNI N°10176856 y **GRACIELA HUARI QUISPE**, identificada con DNI N°41026077, realizado con fecha 10 de julio del 2012, la cual es determinante para emitir la presente Resolución, concluyendo que el adjudicatario **QUILES SANGAMA TAPULLIMA** ha incurrido en las causales c) y d) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, las mismas que se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula cuarta de la Escritura Pública antes mencionada.

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 7 de octubre del 2009, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **QUILES SANGAMA TAPULLIMA**, respecto del predio ubicado en **Manzana S, Lote 25, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, inscrito en el Asiento N° 00001 de la Partida Registral N° **P01071897**, 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° 00002 de la Partida Registral N° P01071897, 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.**