



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 294-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 24 de julio de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento de levantamiento de carga (EXP. 10713-2023), del predio ubicado en Manzana A-1, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P52007023; 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 15 de noviembre del 2016**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana A-1, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, del predio en mención a favor de la adjudicataria **NATIVIDAD ROSARIO FERNANDEZ**, identificada con DNI N° **25540312**; adjudicación inscrita en el **Asiento N° 000002**, de la Partida Registral N° **P52007023** 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 0010713-2023 del 31 de marzo del 2023, la administrada **NATIVIDAD ROSARIO FERNANDEZ**, identificada con DNI N° **25540312**, solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° 0003 de la Partida Registral N° P52007023 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del predio ubicado en Manzana A-1, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao.

Que, mediante el **Informe Legal N°015-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-KJSG** del 10 de mayo del 2023, en atención al pedido formulado por la administrada, 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 Registral P52007023, de parte de la adjudicataria, posteriormente al haber constatado que los documentos presentados resultan insuficientes para acreditar la vivencia por 5 años consecutivos en el predio, desde la fecha de adjudicación (15 de noviembre del 2016 al 15 de noviembre del 2021) y/o el cumplimiento de la cláusulas de resolución contractual.

Que, con fecha 26 de mayo 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 2016. Así, con fecha 5 de junio del 2023, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, señalando el estado de conservación de la Edificación; ubicación sobre relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso. Como



características de la vivienda, su conservación es regular; edificación con un nivel de construcción precaria con fachada e interiores de muros de madera, ocupación de la vivienda total, constituida de 30% de área techada y 70% de área libre, no existiendo una clara distribución de los ambientes. Además de ello, la vivienda no cuenta con conexión de servicios básicos a nivel domiciliarios como red de energía eléctrica, red de agua potable, red de desagüe, red de gas natural, red de comunicación; contando únicamente con alumbrado público. De igual forma, el profesional que realizó la inspección menciona que visitó el predio por tres (3) veces consecutivas: 11 de mayo, 16 de mayo y 23 de mayo del 2023; sin embargo, en ninguna de las fechas expuestas se encontró a alguien en el inmueble; concluyendo de esta manera que la adjudicataria **NO HACE VIVENCIA**; lo cual resulta determinante para emitir la presente Resolución;

Que, mediante informe el **INFORME LEGAL N°027-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 18 de julio del 2023, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, concluye en señalar que la adjudicataria y actual titular registral 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 Escritura Pública de su predio, no encontrándose en posesión ni haciendo vivencia, 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 2016, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y NATIVIDAD ROSARIO FERNANDEZ** respecto del predio ubicado en Manzana A-1, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el Asiento N°0002 de la Partida Registral N° **P52007023**.

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, el Reglamento de Organización y Funciones - ROF, aprobado con 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 Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000019-2023, de fecha 09 de enero de 2023, que encarga las responsabilidades administrativas a la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultada para emitir resoluciones, y con la visación de la unidad de administración de predios, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada por Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril de 2022;

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 2016, celebrado entre el GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y NATIVIDAD ROSARIO FERNANDEZ, respecto del predio ubicado en Manzana A-1, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2 del 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° **P52007023**, 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) y d), 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° P52007023, 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 N° 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