



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Hoja de Ruta SGR-005531 del 19 de febrero del 2020; Informe Legal N°016-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DVRP del 27 de mayo del 2023; Informe Técnico N°036-2022-AVS del 20 de junio del 2022 Informe Legal N°068-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR del 31 de agosto del 2023; Informe Técnico N°032-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE del 11 de setiembre del 2023; Informe Legal N° 073-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 14 de setiembre del 2023; el Informe N°581-2023-GGR-OGP-UAP de fecha 14 de setiembre de 2023 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, la Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril del 2022, que modifica la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 19 de enero del 2017, señala como funciones de la Unidad de Administración de Predios el gestionar y proyectar la resolución para la aprobación de los actos de adquisición y administración o emitir el informe técnico sustentatorio en los casos que corresponda, respecto a inmuebles y predios del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración, con excepción del procedimiento de primera inscripción de dominio.



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, Por medio de la **Escritura Pública** de fecha **16 de marzo del 2009** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana K, Lote 01, Sector Balneario, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima**, este mismo a favor de **JOSE WALTER PAGAN SOTO**, identificado con DNI N°**08482540**, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la Partida Electrónica N° **P52003508** 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 hoja de ruta SGR N° 005531 del 19 de febrero del 2020, el administrado **JOSE WALTER PAGAN SOTO** solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° 0003 de la Partida Electrónica N° P52003508 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos del predio ubicado en **Manzana K, Lote 01, Sector Balneario, 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 certificado literal del predio; Copia de DNI; Estado de cuenta corriente de pago de Impuesto Predial emitido por la Municipalidad de Ventanilla del periodo 2010 al 2019; Reporte histórico de pagos a la empresa Enel correspondiente al periodo 2008-2020; Copia de Escritura Pública de adjudicación a título oneroso del predio;

Que con fechas 24 de mayo del 2022, 06 y 15 de junio del 2022, el ingeniero asignado a la Unidad de Administración de Predios realizó la inspección técnica en el predio adjudicado con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales celebradas mediante Escritura Pública de fecha 16 de marzo del 2009, siendo consignado dicho resultado en el **Informe Técnico N° 036-2022-AVS** de fecha 20 de junio del 2022, señalando que el terreno se encontraba desocupado, sin construir, delimitado por un cerco con material precario en un 50% y el restante de ladrillo por las edificaciones colindantes y que solo cuenta con el servicio de energía eléctrica y alumbrado público, concluyendo de esta manera que el adjudicatario **NO HACE VIVENCIA;**

Que, mediante el **Informe Legal N°068-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** del 07 de julio del 2023, en atención al pedido formulado por el administrado, luego de realizada la evaluación documental y tras el lapso de tiempo transcurrido de los anteriores



informes emitidos, la profesional a cargo emite pronunciamiento y recomienda realizar una nueva inspección inopinada, con el fin de verificar que no se haya incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales, por lo que, atendiendo a los principios del procedimiento administrativo como son: Principio de Presunción de Veracidad, Principio de Verdad Material y el Principio de Privilegios de Controles Posteriores; detallados en los numerales 1.7., 1.11. y 1.16 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, los que establecen las consecuencias que de ella deriva en caso de comprobar fraude o falsedad en los documentos presentados ante la Entidad; por tanto, las entidades quedan obligadas a la verificación de oficio, tanto en los procedimientos de aprobación automática o de evaluación previa, y al cumplimiento de los principios antes mencionados;

Que, con fecha 01 setiembre del 2023 se realizó la nueva **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 16 de marzo del 2009. Así, con fecha 06 de setiembre del 2023, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 032-2023-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 está en total abandono, contando con un cerco de madera en la parte frontal del predio, además de contar en su interior con paneles de madera, contando con ningún servicio básico salvo alumbrado público; y, al no haber encontrado signos de vivencia y/o posesión al momento de inspeccionar concluye su informe indicando que el adjudicatario **NO HACE VIVENCIA** en el predio; lo cual resulta determinante para emitir la presente Resolución;

Que, mediante Informe N°581-2023-GGR-OGP-UAP de fecha 14 de setiembre de 2023, se da la conformidad del **INFORME LEGAL N°073-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 14 de setiembre del 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 16 de marzo del 2009, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y JOSE WALTER PAGAN SOTO** respecto del predio ubicado en **Manzana K, Lote 01, Sector Balneario, 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° P52003508**;

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 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 9 de enero del 2023. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado 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 del 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril del 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 16 de marzo del 2009, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **JOSE WALTER PAGAN SOTO**, respecto del predio ubicado en **Manzana K, Lote 01, Sector Balneario, 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°P52003508**, 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° P52003508, 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.