



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El escrito signado con Expediente N° 2022-00048498 de fecha 25 de septiembre de 2023, presentado por el adjudicatario y actual titular registral NEMECIO HUARANGA LIBERATO, a través del cual interpone recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 000093-2023-GRC/OGP de fecha 17 de agosto de 2023, Informe Técnico N° 064-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE de fecha 27 de octubre de 2023, Informe Legal N° 111-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 30 de octubre de 2023, y el Informe N° 000883-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 30 de octubre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios 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, 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, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el numeral precedente, 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 **Resolución Jefatural N° 000093-2023-GRC/OGP** de fecha **17 de agosto del 2023**; se declaró la Resolución del Contrato de adjudicación de fecha 15 de noviembre del 2007, celebrado entre el Estado con **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D-1, Lote 15, Parcela C**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en 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, inciso c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR;

Que, con fecha **11 de setiembre del 2023**, se procedió a notificar con la **Resolución Jefatural N° 000093-2023-GRC/OGP**, de fecha **17 de agosto del 2023**; al adjudicatario **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**, a fin de salvaguardar su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, conforme lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos por parte del administrado, se procedió a efectuar la búsqueda en el Sistema en Línea de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que el adjudicatario y actual titular registral **NEMECIO HURANGA LIBERATO**, ha interpuesto recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 000093-2023-GRC/OGP** de fecha **17 de agosto del 2023**, a través del expediente 0048498-2023 con fecha 25 de setiembre, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 218.2 del Artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; adjuntando a su recurso copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de DNI, b) Copia de Resolución Jefatural N° 000093-2023-GRC/OGP, c) Panel fotográficos del estado del predio en curso, d) Recibo del servicio de agua a la empresa Sedapal del mes de julio del 2023;



Que, el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS, señala sobre el recurso de reconsideración: “El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y **deberá sustentarse en nueva prueba (...)**”;

Que, la nueva prueba está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio que no fue tomado en cuenta en su momento y que permita cambiar la decisión de la autoridad administrativa, en ese sentido, y en aplicación de lo estipulado en el inciso 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General¹, que hace referencia al **Principio de privilegio de controles posteriores**; esta Corporación Regional a fin de mejor resolver el recurso de Reconsideración materia del presente análisis, conforme se señala en el **Informe Técnico N° 064-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, de fecha **27 de octubre del 2023**, emitido por el profesional de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, con fecha **25 de octubre del 2023** realizó una nueva inspección Técnica con el objetivo de verificar la vivencia en el predio ubicado en la **Manzana D-1, Lote 15, Parcela C, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Registral N° P52003967**; habiéndose constatado la posesión efectiva del adjudicatario y actual titular registral **NEMECIO HUARANGA LIBERATO** sobre el lote de terreno adjudicado; contando con un tipo de edificación construido en madera, en estado de conservación regular;

Que, asimismo vistos los resultados de la inspección técnica mencionada en el considerando precedente, y de la nueva evaluación del expediente completo, se concluye que el adjudicatario **NEMECIO HUARANGA LIBERATO** tuvo la titularidad del predio y ejerció vivencia en el mismo, verificándose el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula cuarta del Contrato de Adjudicación, por parte del adjudicatario mencionado;

Que, el procedimiento de levantamiento de carga registral se ampara en el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, que aprueba el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec estableciendo 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 I del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho. Además, atendiendo a los principios del procedimiento administrativo detallados en los numerales 1.4, 1.6, 1.7, 1.9, 1.10, 1.11, 1.13 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, se precisa que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato que concluirá con igual resultado, resulta pertinente declarar **FUNDADO** el recurso de Reconsideración interpuesto por el impugnante **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**;

Que, en ese sentido, mediante **Informe N° 000883-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **30 de octubre de 2023**, se da conformidad al **Informe Legal N° 111-2023-GRC/GGR-OGP/UAP-MACR** de fecha **30 de octubre del 2023**, emitido por la abogada adscrita a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial de la entidad, señala haber evaluado los medios probatorios adjuntos al

¹ Inciso 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444.- La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz



presente recurso y tomando como base los hallazgos recogidos en el Informe Técnico N° 064-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE del 27 de octubre del 2023, emitido por el profesional de la Unidad de Administración de Predios, concluye y recomienda, que es **procedente amparar el recurso presentado**;

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 **FUNDADO**, el Recurso de Reconsideración interpuesto por el adjudicatario **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**; en consecuencia, se deja sin efecto la **Resolución Jefatural N° 000093-2023-GRC/OGP** de fecha **17 de agosto del 2023**, por los fundamentos expuestos en la presente.

ARTÍCULO SEGUNDO: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario y actual titular registral **NEMECIO HUARANGA LIBERATO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D-1, Lote 15, Parcela C**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P52003967**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N° P52003967**, en el que obra inscrita la carga, constituyendo la presente Resolución Jefatural, merito suficiente para su inscripción registral.

ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente resolución a los intervinientes en el presente procedimiento administrativo y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías 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.