



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 930-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 09 de noviembre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución de contrato (Exp. 20129-2022), del predio ubicado en la Manzana G, Lote 36, Sector Oasis, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° P52000538; 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, mediante la Escritura Pública de fecha **15 de noviembre del 2007** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana G, Lote 36, Sector Oasis**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, este mismo a favor de **CARMEN ROSA SAMAME CHUMACERO**, identificada con DNI N° **16637156**, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la Partida Electrónica **N.º P52000538** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, en el **Asiento N° 00003** de la citada partida registral, la carga correspondiente a las causales de resolución y en el **Asiento N° 00005** la inscripción de compraventa a favor de la actual titular registral **MARIA SANTOS REQUEJO ROJAS**;

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 0020129-2022 del 07 de noviembre del 2022, la actual titular registral **MARIA SANTOS REQUEJO ROJAS** solicita el **Levantamiento de Carga** inscrito en el Asiento N° 00003 de la partida registral N° **P52000538** de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos tales como: copia de DNI; copia de certificado literal del predio; copia de minuta de compraventa del predio entre la adjudicataria y la actual titular registral del 29 de diciembre del 2012; copia de Escritura Pública de compraventa del predio en curso de fecha 01 de marzo del 2023; Estado de cuenta corriente de pagos de Impuesto Predial y Arbitrios del periodo 2014-2022; copia de contrato de solicitud de servicio eléctrico de fecha 21 de junio del 2021; copia de boleta de insumos para instalación eléctrica por la empresa Enel del 24 de junio del 2022; contrato de suministro eléctrico de fecha 24 de junio del 2022; copia de contrato del suministro de agua potable de fecha 30 de junio del 2022; Reconocimiento de deuda de transacción extrajudicial por el servicio de agua de fecha 30 de junio del 2022; Recibo de luz del mes de setiembre del 2022; Recibo de agua del mes de octubre del 2022;

Que, mediante **INFORME LEGAL N° 052-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO** de fecha 05 de abril del 2023, la profesional a cargo recomienda comunicar a la administrada el requerimiento de documentación fehaciente (medios probatorios) específicos que



sustenten su pedido. Es por ello que por medio de la **CARTA N°000107-2023-GRC/GGR-OGP** se indica que los anexos presentados en la solicitud no son suficientes para crear convicción de que la adjudicataria primigenia hizo vivencia en el predio entregado, por el lapso de los 05 primeros años posteriores a su adjudicación, toda vez que no ha presentado documentos correspondientes al periodo continuo (**15 de noviembre del 2007 al 15 de noviembre del 2012**), y a su vez, que sirva para verificar la posesión y el cumplimiento de las cargas administrativas contempladas en el **Asiento N° 00003** de la partida registral **P52000538**, del Registro de predios del Callao;

Que, conforme a lo requerido, por medio del expediente N° 14608 del 12 de abril del 2023, la administrada a pesar de haber sido notificada debidamente y verificar lo que específicamente esta corporación regional solicita para continuar con el procedimiento de levantamiento de carga, presenta dos medios probatorios, uno mismo del expediente anterior (20129-2021), correspondiente al estado de cuenta corriente emitido por la Municipalidad de Ventanilla del periodo 2014-2022; y el segundo, un reporte de pagos discontinuos de la empresa EDELNOR de los meses de junio-octubre-noviembre-diciembre del 2022 y enero-abril del 2023; observando un desnivel de consumo en el pago del servicio mencionado;

Que, mediante el **informe legal N° 021-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA** de fecha 25 de octubre de 2023, en atención al pedido formulado por la administrada, luego de realizada la evaluación documental la profesional a cargo emite pronunciamiento y recomienda realizar una inspección inopinada, 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 27 de octubre 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 06 de noviembre del 2023, la profesional encargada de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 035-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, donde se anexa el acta de inspección y panel fotográfico, señalando el estado de conservación de la edificación: ubicación sobre un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, se verifica que el estado de conservación es malo, y contempla lo siguiente: edificación de un solo nivel construido y cercado en su totalidad por madera, con ocupación de vivienda del 50%, constituido de 50% de área techada y otro 50% de área libre, distribuido con ambientes como dormitorio, baño, sala vacía y cocina; cuenta con conexión de servicios básicos a nivel domiciliario y público de: energía eléctrica, agua potable desagüe y alumbrado público. Sin embargo, se visualiza en algunos medios probatorios como recibos de pago presentados el día de la visita técnica, cierta falta de consumo de los servicios básicos como luz y agua. De esa forme, el profesional concluye en el citado informe técnico que la actual titular registral **MARIA SANTOS REQUEJO ROJAS** **NO HACE VIVENCIA** en el predio;



Que, de lo antes expuesto, de la revisión total del expediente y de los medios probatorios adjuntados, no resulta factible proceder al reconocimiento de propiedad ni el levantamiento de carga registral, tal como solicita la recurrente, debido a que no se ha podido comprobar si la adjudicataria **CARMEN ROSA SAMAME CHUMACERO** cumplió la exigencia estipulada en la cláusula cuarta del contrato de adjudicación, respecto de tener una vivencia continua e ininterrumpida en el predio dentro del periodo **15.11.2007 al 15.11.2012 (5 años)**, además de habersele notificado a la misma **MARIA SANTOS REQUEJO ROJAS** (quien tiene la condición de ser la actual titular registral) que cumpla con la presentación de documentos indispensables que generen certeza y convicción para proceder con la solicitud, además de, verificar en el panel fotográfico adjuntado que el predio está en condiciones precarias no optimas de habitación; por lo que se **HABRIA INCURRIDO EN UNA DE LAS CAUSALES DE RESOLUCION DE CONTRATO, RECOGIDA EN EL ARTÍCULO 14° LITERAL C) DEL DECRETO REGIONAL N° 004-2005-REGIÓN CALLAO-PR**, el cual señala: (..) **c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años.** Por lo antes mencionado, se establece que la falta de presentación los documentos requeridos y el informe técnico realizado, reúnen la calidad de prueba que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción la resolución de contrato de adjudicación de fecha 15 de noviembre del 2007;

Que, **informe N° 000930-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **09 de noviembre de 2023**, da conformidad al **informe legal N° 116-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha **09 de noviembre de 2023**, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, que concluye en señalar que la adjudicataria y actual titular registral ha incurrido en la causal **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 no haber podido corroborar la vivencia en el predio por parte de la adjudicataria primigenia dentro de los 05 primeros años de adjudicación, a pesar de haberse requerido la información a la recurrente, 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 CARMEN ROSA SAMAME CHUMACERO** respecto del predio ubicado en **Manzana G, Lote 36, Sector Oasis, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en el Asiento N°0002 de la precitada partida.

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 votación 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 **15 de noviembre del 2007**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **CARMEN ROSA SAMAME CHUMACERO**, respecto del predio ubicado en **Manzana G, Lote 36, Sector Oasis, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la Partida Registral N° P52000538 por incumplir la obligación señalada en las causales previstas en el contrato celebrado, los cuales condicen con las causales de resolución contractual establecidas en el inciso C) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución de Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, la **COMPRAVENTA** realizada a favor de **MARIA SANTOS REQUEJO ROJAS**, inscrita en el **Asiento N° 00005** de la partida registral N° P52000538 y sus respectivas modificaciones comprendidas en los **Asientos N° 00006 y N° 00007**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **asiento N° 00003 de la partida registral N° P52000538** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. En consecuencia, **se revierta la titularidad del predio referido, a favor del GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, para cuyo efecto la presente resolución administrativa constituye merito suficiente para su inscripción registral.

ARTÍCULO CUARTO: 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.

ARTÍCULO QUINTO: 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.

ARTÍCULO 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.