



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 942-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 13 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 reconocimiento de propiedad (Exp. 55223-2023), del predio ubicado en la Mz. C2, Lote 14, Sector Equipamiento Barrio XII, Grupo Residencial 1, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P52005572; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PCEP, 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, con 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 los mismos, 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 del 31 de diciembre del 2007 el Gobierno Regional del Callao adjudica a título oneroso un lote de vivienda ubicado en Mz. C2, Lote 14, Sector Equipamiento Barrio XII, Grupo Residencial 1, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao a favor de Crisalida Abad Jaramillo, identificada con DNI N°44543833, adjudicación inscrita en el Asiento N° 00002, de la partida registral N° P52005572 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, asimismo en el Asiento N° 00003 de la citada partida registral, se inscribe la carga correspondiente a las causales de resolución y en el Asiento N° 00005 la inscripción de compraventa a favor de Crisalida Abad Jaramillo

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 *“Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec”* aprobado por Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, además de encontrarse taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes 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, con Expediente N.°0055223-2023, el actual titular registral Luis Vicelin Calle Merino solicita el levantamiento de carga inscrito en el Asiento N° 00003 de la partida registral N° P52005572 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 del certificado literal del predio, copia de la Minuta de Compraventa del predio de fecha 31 de diciembre de 2007, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y Crisalida Abad Jaramillo, copia de la Minuta de Compraventa entre la sociedad conyugal conformada por Heber Orlando Guzmán Contreras y Fiorela Mendoza Flores a favor de Luis Vicelin Calle Merino y Clayre Mendoza Flores de fecha 25 de agosto de 2023, histórico de recibos de SEDAPAL por concepto de servicio de agua a nombre del adjudicataria Crisalida Abad Jaramillo, reportes de pagos ante EDELNOR S.A. por concepto de servicios de luz a nombre del administrado, estado de cuenta corriente de pagos de impuesto predial y arbitrios del periodo 2015-2023 a nombre de Heber Orlando Guzmán Contreras y Fiorela Mendoza Flores y Declaración Jurada de Impuesto Predial (HR y PU) del 2023 a nombre de Luis Vicelin Calle Merino y Clayre Mendoza Flores.

Que, con informe legal N° 106-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 26 de octubre de 2023, emitido por el profesional de la Unidad de Administración de Predios



se recomienda realizar una inspección inopinada, a fin de verificar el cumplimiento de las cargas administrativas inscritas en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N.º P52005572, del predio ubicado en Mz. C2, Lote 14, Sector Equipamiento, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

Que, con fecha 30 de octubre de 2023 se realiza 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 31 de diciembre de 2008, emitiéndose el informe técnico N° 039-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN del 07 de noviembre de 2023, el cual señala el estado de conservación de la edificación, ubicación sobre un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso, asimismo; se verifica que el estado de conservación es malo, edificación de un solo nivel construido y cercado en su totalidad por madera, la ocupación de la vivienda es total, constituida de 70% de área techada y 30% de área libre, con ambientes de un dormitorio, baño, espacio utilizado como taller de imprenta y un patio que representa el 100% de área ocupada, cuenta con conexión de servicios básicos a nivel domiciliario y público, sin embargo, en base al panel fotográfico y el acta de inspección técnica se concluye que la sociedad conyugal conformada por Luis Vicelin Calle Merino y Clayre Mendoza Flores **NO HACEN VIVENCIA**.

Que, el **informe N° 000942-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **13 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **informe legal N° 01-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JMGM** de fecha **13 de noviembre de 2023**, emitido por el profesional de la Unidad de Administración de Predios, concluye que de la valuación de los actuados administrativos se ha verifica que el predio antes mencionado se encuentra en condiciones precarias no optimas de habitación; por lo que, se habría incurrido en la causal c) del *“Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec”* aprobado por Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, la misma que señala *“La adjudicación efectuada, podrá ser resuelta de pleno derecho, a partir de la suscripción de los contratos, cuando se presente cualquiera de los siguientes casos: (...) c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años”*; en este sentido, tras no haberse podido corroborar la vivencia en el predio, recomienda se **declare la resolución de contrato de transferencia por adjudicación a título oneroso** del lote de vivienda ubicado en Mz. C2, Lote 14, Sector Equipamiento, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito en el Asiento N.º 00002 de la partida registral N° P52005572

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 31 de diciembre del 2008, celebrado entre el GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y Crisalida Abad Jaramillo, respecto del predio ubicado en Mz. C2, Lote 14, Sector Equipamiento, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el Asiento N.º 00002 de la partida registral N° P52005572 por incurrir en las causales previstas en el contrato celebrado, los cuales condicen con las causales de resolución contractual establecidas en el inciso c) del artículo 14º del *“Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec”* del 09 de julio de 2005 aprobado por el Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR.

ARTICULO 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 Heber Orlando Guzmán Contreras y Fiorela Mendoza Flores, inscrita en el **Asiento N° 00005** de la Partida Electrónica N° P52005572, así como también la COMPRAVENTA celebrada a favor de Luis Vicelin Calle Merino y Clayre Mendoza Flores inscrita en el Asiento N.º 00006 de la partida antes mencionada.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el asiento N° 00003 de la partida registral N° P52005572 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo, y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 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.