



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 936-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 10 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. 36225-2023), del predio ubicado en la Manzana I, Lote 17, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01026348; 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 **30 de septiembre del 2009** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana I, Lote 17, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, este mismo a favor de **GUILLERMINA PALOMINO AGUILAR**, identificada con DNI N° **08225394**, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001**, de la partida registral **N° P01026348** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, en el **Asiento N° 00002** de la citada partida registral, la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación y se verifica en el **Asiento N° 00003** que versa inscrita la compraventa del predio a favor del actual titular registral **MANUEL VARGAS VALENZUELA**, de fecha 29 de octubre del 2012;

Que, se procedió a realizar la consulta en el Sistema de Consultas en Línea de la RENIEC, en el cual se consigna información sobre el fallecimiento de la adjudicataria **GUILLERMINA PALOMINO AGUILAR**;

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 N° 0036225-2023 del 03 de agosto del 2023, el administrado **MANUEL VARGAS VALENZUELA** solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P01026348 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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 y Arbitrios emitido por la Municipalidad de Ventanilla del periodo 2013-2023; Recibo de pago de luz a la empresa Enel de agosto del 2023; Reporte histórico de pagos a la empresa Enel del periodo 2016-2023; Recibo de pago del servicio de gas natural del mes de julio del 2023;

Que, mediante el **informe legal N° 085-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** del 28 de setiembre del 2023, en atención al pedido formulado por el administrado, 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 03 de octubre 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 30 de setiembre del 2009. Así, con fecha 04 de octubre del 2023, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **informe técnico N° 051-2023-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 plana y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, se verifica que el estado de conservación es regular, contando con ambientes de sala, comedor, lavandería, baño, tres dormitorios y patio, acondicionados por el titular registral. De igual forma, cuenta con conexión de servicios básicos como agua, luz, gas natural, desagüe y alumbrado público. En tal sentido, concluye su informe indicando que la adjudicataria **NO HIZO VIVENCIA** en el predio; y efectuó la compraventa del predio antes del tiempo permitido, lo cual resulta determinante para emitir la presente Resolución;

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 el recurrente, debido a que la adjudicataria primigenia no cumplió una de las exigencias estipuladas en la cláusula cuarta del en el contrato de adjudicación, respecto de la compraventa con fecha 29 de octubre del 2012, realizada dentro de los 05 primeros años de adjudicado el predio; por lo que se establece que se **HA INCURRIDO EN UNA DE LAS CAUSALES DE RESOLUCION DE CONTRATO, RECOGIDA EN EL ARTÍCULO 14° LITERAL B) DEL DECRETO REGIONAL N° 004-2005-REGIÓN CALLAO-PR**, el cual señala: (..) **La adjudicación efectuada podrá ser resuelta de pleno derecho a partir de la suscripción de los contratos, cuando se presenten cualquiera de los siguientes casos: “Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de cinco (5) años”**. Por lo antes expuesto, se menciona que la inscripción de compraventa en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01026348 reúne 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 30 de setiembre del 2009;

Que, mediante **informe N° 000936-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **10 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **informe legal N°117-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 10 de noviembre del 2023 emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios que concluye en señalar que, quien vida fue la adjudicataria, ha incurrido en la causal **b)** del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, y recomienda que es procedente declarar de pleno derecho **la resolución de contrato de transferencia por adjudicación a Título Oneroso**, elevado a Escritura Pública con fecha 30 de setiembre del 2009, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y GUILLERMINA PALOMINO AGUILAR** respecto del predio ubicado en **Manzana I, Lote 17, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia**



Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N°00001** de la **partida registral N° P01026348**, comprendiendo en los efectos de la precitada Resolución, la **COMPRAVENTA** otorgada a favor del actual titular registral **MANUEL VARGAS VALENZUELA**, inscrita en el Asiento N° 00003 de la citada 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 **30 de setiembre del 2009**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y quien en vida fue **GUILLERMINA PALOMINO AGUILAR**, respecto del predio ubicado en **Manzana I, Lote 17, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en el **Asiento N° 00001** de la partida registral N° P01026348 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 B) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución de Contrato, la **COMPRAVENTA** realizada a favor de **MANUEL VARGAS VALENZUELA**, inscrita en el **Asiento N° 00003** de la partida registral N° P01026348.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la partida registral N° **P01026348** 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 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 establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 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.