



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 959-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 14 de noviembre de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución de contrato (EXP. 0180-2023), del predio ubicado en la Mz. L, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01065192; 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, 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 Escritura Pública del 16 de marzo del 2009 el Gobierno Regional del Callao adjudica a título oneroso el predio ubicado en la Mz. L, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, a favor de Maura Nora Alarcón Atiquipa, la misma que fue inscrita en la partida registral N° P01065192 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; asimismo en el Asiento N° 00002 de la citada partida, se inscribe la carga correspondiente a favor del Gobierno Regional del Callao;

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 del 10 de junio de 2005, 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° SGR - 014053 del 11 de agosto de 2021, la adjudicataria Maura Nora Alarcón Atiquipa solicita el levantamiento de carga inscrito en el Asiento N° 00002 de la partida registral N° P01065192 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, habiendo adjuntado a su escrito copia de DNI, estado de cuenta corriente por concepto de impuesto predial del 2017 al 2021, emitido por la Municipalidad Distrital del Ventanilla, copia de la Escritura Pública del 16 de marzo de 2009, copia del reporte de pagos por concepto de servicio de luz a la empresa EDELNOR S.A. desde el año 2008 al 2021, copia de la Constancia de Posesión emitida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad de Ventanilla a favor de la administrada Maura Nora Alarcón Atiquipa y copia del certificado literal del predio;

Que, el informe legal N° 012-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-KJSG del 27 de agosto de 2021, recomienda realizar una inspección inopinada a fin de verificar la posesión y el cumplimiento de las cargas administrativas inscritas en el Asiento N° 00002 de la partida registral N° P01065192, del predio ubicado en la Mz. L, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao;

Que, el informe técnico N° 191-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL del 15 de octubre de 2021, concluye que de las inspecciones realizadas al predio antes mencionado, se ha



verificado que la adjudicataria Maura Nora Alarcón Atiquipa no se encuentra en posesión del predio;

Que, mediante informe legal N° 0034-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-KJSG del 25 de julio de 2023, se recomienda realizar una nueva inspección inopinada a efectos de verificar la posesión y el cumplimiento de las cargas administrativas señaladas en el Asiento N° 00002 de la partida registral N.° P01065192, del predio ubicado en la Mz. L, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao;

Que, el informe técnico N° 018-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE del 04 de agosto de 2023, señala que la ubicación del terreno sobre el cual se encuentra la vivienda tiene un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso, con una construcción parcial con material precario y noble de un solo nivel, conformado por el 60% de área techada y 40% de área libre; además, se ha verificado que dicho predio tiene con un solo ambiente; asimismo, cuentan con conexión de servicios básicos a nivel domiciliario y público de energía eléctrica, agua potable, desagüe y alumbrado público; sin embargo, en base al panel fotográfico y al acta de inspección técnica se observa que la titular Maura Nora Alarcón Atiquipa no hace vivencia en el predio antes mencionado;

Que, mediante **informe N° 000959-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **14 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **informe N° 02-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JMGM** de fecha **14 de noviembre de 2023**, en donde se 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 el 10 de junio de 2005, 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, al no haberse corroborado la vivencia en el predio, recomienda se **declare la resolución de contrato de transferencia por adjudicación a título oneroso** del lote de vivienda ubicado Mz. L, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° P01065192 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao;

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 del 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 MAURA NORA ALARCON ATIQUIPA, respecto del predio ubicado en Mz. L, Lote 16, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 1B, 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° P01065192 por incurrir en las causales previstas en el contrato celebrado, los cuales conciden con las causales de resolución contractual establecidas en el inciso c) del artículo 14° del *“Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec”* aprobado por el Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR del 10 de junio de 2005;

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 **DONACIÓN** realizada por la adjudicataria Maura Nora Alarcon Atiquipa a favor de Jorge Chacara Alarcón, inscrita en el Asiento N.°00003 de la partida registral N° P01065192 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el asiento N° 00002 de la partida registral N° P01065192 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 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.° 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.