



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### **VISTO:**

Expediente N.º 014019-2022 de fecha 11 de junio de 2022, Expediente N.º 0006983-2022 de fecha 23 de agosto de 2023, Informe Legal N.º 83-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 05 de octubre de 2022, Informe Técnico N.º 156-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-AGB de fecha 12 de octubre de 2022, Informe Legal N.º 0053-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 15 de noviembre de 2023, Informe Técnico N.º 054-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE de fecha 10 de octubre de 2023, Informe Legal N.º 04-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JMGM de fecha 21 de noviembre de 2023, y el Informe N.º 001004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 22 de noviembre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao ,y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante Decreto Supremo N.º 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.º 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.º 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N.º 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.º 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.º140-2022-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 de fecha del 29 de noviembre del 2010 el Gobierno Regional del Callao adjudica a título oneroso el predio ubicado en Lote 4, Mz.B, Sector Cerro Cachito, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao a favor del administrado Ciro Carlos Ramírez Barrueta, el mismo que se encuentra inscrito en el Asiento N.° 00002 de la Partida Registral N.° P52001406 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 de contrato.

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere 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.° 014019 del 11 de junio de 2022, la Sra. Karina Angélica Reyes Marquina de Solano, en representación del adjudicatario Ciro Carlos Ramírez Barrueta, solicita ante el Gobierno Regional del Callao el levantamiento de carga del predio ubicado en Lote 4, Mz.B, Sector Cerro Cachito, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el Asiento N.° 00003 de la Parida Registral N.° P52001406 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, adjuntado a su escrito copia de Escritura Pública de Mandatos y Poderes otorgado por el adjudicatario antes mencionado, copias de D.N.I., copia de contrato de prestación de servicios de saneamiento celebrado entre SEDAPAL y Danny Manuel Solano Alberca, copia de recibo de luz de ENEL, recibos por concepto de pagos de impuesto predial y arbitrios municipales emitidos por la Municipalidad Distrital del Ventanilla del 31 de enero de 2022 a nombre de Karina Angélica Reyes Marquina; además, con Expediente N.° 0006983-2022 del 23 de agosto de 2022, la administrada Karina Angélica Reyes Marquina de Solano, adjunta copia de reporte de facturaciones emitido por ENDELNOR S.A. del 2008 al 2022 y estado de cuenta corriente por concepto de pagos de impuesto predial del 2012 al 2022 a nombre de la misma.



Que, con Informe Legal N° 83-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC del 05 de octubre de 2022, 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.° 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, el Informe Técnico N.° 156-2022-GRC/GGR/OGP-UAP-AGB del 12 de octubre de 2022, concluye que de lo señalado por la Sra. Karina Angélica Reyes Marquina De Solano, el adjudicatario Ciro Carlos Ramírez Barrueta hace vivencia en el predio adjudicado.

Que, el Informe Legal N.° 0053-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR del 15 de agosto de 2023, recomienda se realice una nueva inspección al predio antes mencionado, el mismo que se llevó a cabo el 18 de agosto de 2023, emitiéndose el Informe Técnico N.° 054-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE del 10 de octubre de 2023, indicando que el predio se ubica sobre un relieve de topografía con pendiente y tipo de suelo arenoso, construido en su totalidad con material noble, con estado de conservación bueno.

Asimismo, la edificación cuenta con dos niveles construidos con obras civiles, estando en un 90% de área techada y 10% de área libre, contando con ambientes de sala-comedor, cocina, lavandería, baño, dos dormitorios y un corral de gallinas, lo que representaría el 100% del predio ocupado, concluyendo que en base al panel fotográfico, acta de inspección, y facturaciones emitidas por la empresa EDELNOR, se presume que el adjudicatario Ciro Carlos Ramirez Barrueta NO REALIZA VIVENCIA en el predio ubicado en Lote 4, Mz.B, Sector Cerro Cachito, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

Que, mediante **Informe N° 001004-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **22 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Legal N° 04-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JMGM** del **21 de noviembre de 2023**, señala que de la revisión de los actuados administrativos y lo observado en el panel fotográfico, se corrobora que el predio se encontraría en posesión de la administrada Karina Angélica Marquina de Solano; por lo que, resultaría improcedente el reconocimiento de propiedad, siendo que el adjudicatario Ciro Carlos Ramírez Barrueta, ha 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, concluye 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.° 00002 de la Partida Electrónica 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 29 de noviembre del 2010, celebrado entre el GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y Ciro Carlos Ramírez Barrueta, respecto del predio ubicado en Lote 4, Mz.B, Sector Cerro Cachito, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el Asiento N.° 00002 de la Partida Registral N.° P52001406 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 14° del “*Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec*” del 10 de julio de 2005 aprobado por el Decreto Regional N°004-2005-Región 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, todo acto de disposición celebrado entre el adjudicatario y los administrados Karina Angélica Reyes Marquina de Solano y Danny Manuel Solano Alberca con respecto al predio ubicado en Lote 4, Mz. B, Sector Cerro Cachito, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao e inscrito con Partida Electrónica N.° 52001406, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P52001406 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.° 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](http://www.regioncallao.gob.pe)

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**