



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

Expediente N° 2023-0043457 de fecha 01 de septiembre de 2023, Informe Legal N° 088-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 29 de septiembre de 2023, Informe Técnico N° 086-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN de fecha 27 de noviembre de 2023, Informe Legal N° 133-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 28 de noviembre de 2023, y el Informe N° 001045-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 28 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°010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PCECP, 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 **Escritura Pública** de fecha **29 de noviembre del 2010**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Mz. I, Lote 9B, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio X, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, del predio en mención a favor de **EMELDA MONTERO PACHERRES**, identificada con DNI N° 09796453, adjudicataria y titular registral inscrita en el **Asiento N° 00001**, de la **Partida Electrónica N° P01064593** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el **Asiento N° 00002** de la citada partida registral, la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación;

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 la Hoja de Ruta N° 011674 del 24 de mayo del 2016, la adjudicataria **EMELDA MONTERO PACHERRES**, solicita el levantamiento de carga registral que se encuentra inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P01064593**, al haber cumplido más de 5 años de vivencia, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: Copia de DNI; Copia de certificado literal del predio; Reporte de pagos de luz efectuados a EDELNOR S.A del periodo 2009-2016; Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2010; Estado de Cuenta Corriente del periodo 2015-2016 (emitido por Municipalidad Distrital de Ventanilla); Copia de Minuta de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Predio del predio en curso; Recibos de pago de Impuesto Predial y Arbitrios de fechas 31 de octubre del 2015 y 05 de mayo del 2016; documentación con la sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, de lo anterior, se desprende el **Informe N° 0701-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT** de fecha 18 de julio del 2016, el profesional asignado a la inspección del predio, se presentó en el lugar para la verificación del predio, detallando que su estado de conservación regular, ocupando todo el lote al 100% y además, y también, tomo la declaración de la administrada, la Sra. **EMELDA MONTERO PACHERRES**, quien afirmó que viene ejerciendo la posesión del inmueble, teniendo la condición de adjudicataria desde el año 2000; concluyendo de esa forma que la recurrente **si hace vivencia**.



Que, sin embargo, desde la evaluación técnica realizada, se precisa que han transcurrido aproximadamente **siete (07) años** desde la visita para la verificación de la ejecución de las exigencias estipuladas en el contrato celebrado entre la administrada y el Gobierno Regional del Callao, por lo que se recomienda realizar una **Inspección inopinada**, tal como lo establece nuestro marco legal vigente y el artículo 180.1° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual señala que *la autoridad puede exigir a los administrados la presentación de documentos, el sometimiento a inspecciones de sus bienes, y su colaboración para la práctica de otros medios de prueba*" esto con el propósito de evitar ambigüedades en el procedimiento, haciendo hincapié en el lapso de tiempo transcurrido del último informe.

Que, mediante el **Informe Legal N° 088-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** del 29 de setiembre del 2023, la profesional en materia legal emite pronunciamiento, indicando que, luego de haber evaluado el expediente, los informes y los medios probatorios presentados, recomienda realizar una inspección inopinada; por lo que, 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 22 de noviembre 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 29 de noviembre del 2010. Así, con fecha 27 de noviembre del 2023, se emite el **Informe Técnico N° 086-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, señalando el estado de conservación de la Edificación; ubicación sobre un relieve de topografía en pendiente y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, se verifica que la conservación es regular, y contempla lo siguiente: Edificación cuenta con dos niveles, el primero es construido con material noble y el segundo nivel con madera. La ocupación de la vivienda es total, constituida de 80% de área techada, contando con ambientes como sala, comedor, cocina, baño dormitorios y un patio y un patio que representa el 100% de área ocupada. De igual forma, cuenta con conexión de servicios básicos a nivel domiciliario y público de: red de energía eléctrica, red de agua potable, red de desagüe, red de gas natural y alumbrado público;

Que, mediante **Informe N° 001045-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **28 de noviembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Legal N° 133-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha **28 de noviembre de 2023**, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, donde se brinda el acuerdo del procedimiento, concluyendo en señalar que la adjudicataria y actual titular registral no ha incurrido en alguna de las causales establecidas en la Cláusula cuarta de la Escritura Pública de su predio, encontrándose actualmente en posesión y haciendo vivencia; recomendando se proceda a reconocer su derecho de propiedad.

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 visación 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: RECONOCER el derecho de propiedad de la adjudicataria y actual titular registral **EMELDA MONTERO PACHERRES**, del predio ubicado **Mz. I, Lote 9B, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio X**, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el **Asiento N° 00001** de la Partida Electrónica N.º **P01064593** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales de resolución previstas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de fecha **29 de noviembre del 2010**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **P01064593** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que la presente Resolución Jefatural se constituye en mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTICULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución los intervinientes en el presente procedimiento administrativo, 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 QUINTO: DISPONER que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la publicación de la mencionada Resolución Jefatural en el Portal Institucional de la entidad ([www. Regioncallao.gob.pe](http://www.Regioncallao.gob.pe))

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.