



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 001131-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 11 de diciembre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, la cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución de contrato (EXP. 0000228-2023), del predio ubicado en la Urbanización popular de Interés social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Manzana J, Lote 9, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01065099; 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 setiembre del 2009** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en Urbanización popular de Interés social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Manzana J, Lote 9, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, este mismo a favor de **JOSE LUIS PERCA COAQUIRA** identificado con **DNI N°40613618** y **VIVIANA MARIZOL HALLASI** identificada con **DNI N°45164344**, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001** de la Partida Electrónica **N.º P01065099** 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.

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 Hoja de Ruta 023612-2018 del 25 de octubre del 2018, la señora **LAGUA QUITO, LIDIA VICTORIA**, posesionaria que, solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P01065099 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; Copia de Constancia de Posesión emitida por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la municipalidad Provincial del Callao de fecha 29 de agosto del 2014, Copia de Constancia de Posesión emitida por la Gerencia General de Asentamientos Humanos de la municipalidad Provincial del Callao de fecha 25 de abril del 2014, Copia de Declaración Jurada de impuesto predial emitida por la Municipalidad de Ventanilla correspondiente al año 2016, Copia de Estado de cuenta corriente de pago de Impuesto Predial y Arbitrios emitido por la Municipalidad de Ventanilla del periodo 2010 al 2016; Recibo de pago de luz a la empresa Enel de agosto del 2018 a nombre de la adjudicataria VIVIANA MARIZOL HALLASI; Recibo de pago de luz a la empresa Edelnor del año 2012 al 2018 a nombre de la adjudicataria VIVIANA MARIZOL HALLASI;

Que, mediante el **INFORME LEGAL N°121-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP-KJMM** del 31 de octubre del 2018, 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 21 de noviembre del 2018 se realizó la primera **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 07 de diciembre del 2018, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 0547-2018-GRC/GGR-OGP-USRC-EAHV**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, Así mismo, se concluye su informe indicando que los adjudicatarios se encontraban **AUSENTES** en el predio;

Que, con fecha 14 de junio del 2019 se realizó la segunda **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 19 de junio del 2019, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 028-2019-GRC/GGR-OGP-USRC-JRLC**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, Así mismo, se concluye su informe indicando que los adjudicatarios **NO HACEN VIVENCIA** en el predio, con relación al estado de la edificación, se determina como REGULAR y su situación tipo PRECARIO, sin contar con servicio básico de agua y desagüe;

Que, con fecha 21 de octubre del 2020 se realizó la tercera **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 06 de noviembre del 2020, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 111-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, Así mismo, se concluye su informe indicando que los adjudicatarios **NO HACEN VIVENCIA** en el predio, con relación al estado de la edificación, determina que la situación del Lote es CONSTRUIDO y tipo MIXTO, sin contar con los servicios básicos de energía eléctrica y red de agua potable, así mismo, el especialista señala no encontrar a la poseionaria, concluyendo que, **NO HACE VIVENCIA**;

Que, con fecha 29 de noviembre del 2021 se realizó la cuarta **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 21 de diciembre del 2021, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 211-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC**, donde se adjunta dos actas de inspección y panel fotográfico, en la que, el profesional concluye en su informe que los adjudicatarios y la poseionaria **NO HACEN VIVENCIA** en el predio, con relación al estado de la edificación, determina que la construcción es una edificación regular, construido con material mixto, paredes de madera y ladrillo.



Que, con fecha 27 de mayo del 2022 se realizó la quinta **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 27 de mayo del 2022, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 024-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-AGB**, donde se adjunta el acta de inspección y panel fotográfico, en la que, el profesional concluye en su informe que los adjudicatarios y la poseionaria **NO HACEN VIVENCIA** en el predio, con relación al estado de la edificación, determina que la construcción es una edificación regular, construido con material mixto, paredes de madera y ladrillo.

Que, con fecha 08 de agosto del 2023 se realizó la sexta **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 09 de agosto del 2023, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, señalando el estado de la edificación REGULAR; construcción de adobe, maderas y techo de calamina. De igual forma, no cuenta con conexión de servicios básicos como agua, gas natural y desagüe. En tal sentido, concluye su informe indicando que los adjudicatarios **JOSE LUIS PERCA COAQUIRA, VIVIANA MARIZOL HALLASI** y la poseionaria **LIDIA LAGUA QUITO NO HACEN VIVENCIA** en el predio.

Que, mediante **Informe N° 001131-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **11 de diciembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Legal N° 141-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha **11 de diciembre del 2023**, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios que concluye en señalar que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el considerando precedente, 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; así, se 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 CON JOSE LUIS PERCA COAQUIRA y VIVIANA MARIZOL HALLASI**, respecto del predio ubicado en Urbanización popular de Interés social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, **Manzana J, Lote 9, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N°00001** de la Partida Electrónica N° **P01065099**;

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 CON JOSE LUIS PERCA COAQUIRA y VIVIANA MARIZOL HALLASI**, respecto del predio ubicado Urbanización popular de Interés social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, **Manzana J, Lote 9, Sector H, Grupo Residencial 1A, Barrio XVI, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en el **Asiento N° 00001** de la Partida Registral N° P01065099 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 c) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Registral N° **P01065099** 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 TERCERO: 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 CUARTO. - ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a los adjudicatarios, 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 QUINTO: 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