



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTO:

El Informe N° 001183-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 22 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. 0034540-2023), del predio ubicado en Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, **Mz. M, Lote 12, Barrio Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P01029938; 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 **12 de septiembre del 2008** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, **Mz. M, Lote 12, Barrio Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, este mismo a favor de **MANUEL CARO CAHUAZA**, identificada con DNI N°**08927082**, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001**, de la Partida Electrónica N.º **P01029938** 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 en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica N° P01029938, versa la inscripción de **COMPRA VENTA** a favor de **NILO DELGADO HUAMAN y CHARITO ELIZABETH QUIROZ CABRERA** quienes han adquirido el dominio del 50% de las acciones y derechos del inmueble registrado en la partida P01029938 con fecha 30 de abril del 2013.

Que, mediante expediente **0034540** del 25 de julio del 2023 y el expediente **0059331** del 13 de noviembre del 2023, la señora **OLGA DE JESÚS RAMIREZ REATEGUI**, con carta poder simple otorgado por los adjudicatarios, se solicita el levantamiento de carga que se encuentra en el Asiento N° **00002** de la Partida Electrónica N° **P01029938** de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, adjuntando a su solicitud copias de diversos documentos como: Copia de certificado literal del predio; Copia de DNI; Copia de Carta Poder simple a favor de la señora **OLGA DE JESÚS RAMIREZ REATEGUI**, Copia de recibos del impuesto predial emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla correspondiente al mes de agosto del 2023, Copia de Estado de cuenta Corriente a favor del adjudicatario **MANUEL CARO CAHUAZA** correspondiente al año 2020 al 2023, Copia de Reporte de pagos a **EDELNOR S.A.** correspondiente a los años 2008 al 2023, Reporte Histórico emitido por **SEDAPAL** correspondiente al año 2017 al 2023.

Que, mediante el **INFORME LEGAL N°162-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** del 14 de diciembre del 2023, en atención al pedido formulado por la administrada, 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 15 de diciembre 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 12 de septiembre del 2008. Así, con fecha 15 de diciembre del 2023, el profesional encargado de la inspección técnica, emite el **INFORME TÉCNICO N° 117-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, donde se adjunta acta de inspección y panel fotográfico, señalando el estado de conservación de la Edificación; ubicación sobre un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, se verifica que, el estado de conservación es regular y se caracteriza por lo siguiente: La edificación cuenta con un nivel construido parcialmente de material mixto. La ocupación de la vivienda es total constituida de 80% de área techada con calamina y 20% de área libre. Tiene los ambientes de sala – comedor, baño, lavandería y 3 dormitorios que representa 100% de área ocupada. De igual forma, cuenta con conexión de servicios básicos como agua, luz, desagüe, gas natural y alumbrado público. En tal sentido, concluye su informe indicando que el adjudicatario **SI HACE VIVENCIA** en el predio.

Que, mediante **Informe N° 001183-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **22 de diciembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Legal N° 163-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 22 de diciembre del 2023 emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios que concluye en señalar que, 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 12 de septiembre del 2008, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO CON MANUEL CARO CAHUAZA**, respecto del predio ubicado en Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, **Mz. M, Lote 12, Barrio Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N°00001** de la Partida Electrónica N° **P01029938**.

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”.**

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 **12 de septiembre del 2008**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **MANUEL CARO CAHUAZA**, respecto del predio ubicado en Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, **Mz. M, Lote 12, Barrio Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en el **Asiento N° 00001** de la Partida Registral N° **P01029938** 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 **COMPRA VENTA** realizada a favor de **NILO DELGADO HUAMAN y CHARITO ELIZABETH QUIROZ CABRERA** inscrita en el **Asiento N° 00003**, los cuales han adquirido el dominio del 50% de las acciones y derechos del inmueble registrado en la partida P01029938, en mérito de la venta otorgada por MANUEL CARO CAHUAZA.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00002** de la Partida Registral N° **P01029938** 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 QUINTO: 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 SEXTO: ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la Resolución próxima a emitirse 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 SEPTIMO: 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.**