



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Expediente 2023-0065250 del 06 de diciembre del 2023; Informe Legal N°008-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA de 14 de marzo de 2024; Informe N°000163-2024-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 25 de marzo del 2024, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración 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 - 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, a través del contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha **29 de noviembre de 2010**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de **MARIBEL ROCIO BASILIO SALAZAR**, el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz. L, Lote 12, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N°P01029914** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, habiéndose inscrito dicha adjudicación en el **Asiento N°00001**,



de la citada Partida registral; así mismo, en el **Asiento N°00002** se inscribió 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 numeral 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 3 (tres) 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 5 (cinco) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años;

Que, asimismo, visualizada la Partida Registral N°**P01029914** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que con fecha **12 de diciembre de 2011**, se inscribió en el **Asiento 00003**, una donación otorgada a favor de **NOEL JHOVANY CARHUAYANO ACUÑA**, siendo el actual titular del predio sub materia;

Que, mediante documentación ingresada a través del Expediente N°2023-0065250 de fecha 06.12.2023, el administrado **NOEL JHOVANY CARHUAYANO ACUÑA**, solicitó el levantamiento de la carga registral que se encuentra inscrita en el **Asiento N°00002** de la **Partida Registral N° P01029914**, habiendo adjuntado a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Copia literal de la Partida N°P01029914, c) Testimonio de la escritura pública de Donación de inmueble, d) Reporte de pagos de Edelnor S.A., e) Histórico de pagos de Sedapal, f) Estado de cuenta corriente al 06/12/2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla;

Que, en tal sentido visualizada la **Partida Registral N° P01029914**, se observa que la adjudicataria **MARIBEL ROCIO BASILIO SALAZAR**, transfirió el predio mediante donación a favor de **NOEL JHOVANY CARHUAYANO ACUÑA**, con fecha **23 de noviembre de 2011**, inscribiéndose la misma con fecha **12 de diciembre de 2011**, conforme versa inscrito en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01029914**. Sin embargo, cabe acotar que en el **Asiento 00001** de la referida partida, se aprecia la inscripción del contrato de adjudicación de fecha **17 de diciembre de 2010** celebrado entre el Gobierno Regional del Callao con **MARIBEL ROCIO BASILIO SALAZAR**, el mismo que establecía en su clausula cuarta, las causales de resolución de contrato, el cual es de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00003), siendo una de ellas lo dispuesto en la causal b) y c) de la cláusula cuarta del contrato de adjudicación, que señala que el contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos: (...); 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 (...); la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el literal b) y c), del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR; concluyendo que, la adjudicataria contravino dicha causal de resolución contractual;

Que, mediante **Informe Legal N°008-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-ALAA** de fecha **14 de marzo de 2024**, la profesional adscrita a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señala que, luego de haber evaluado los medios probatorios presentados por el administrado, concluye que se ha incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales; por lo que, recomienda que es procedente disponer la Resolución del Contrato de Adjudicación de



fecha **29 de noviembre de 2010** celebrado entre el Gobierno Regional del Callao con **MARIBEL ROCIO BASILIO SALAZAR**, con respecto al predio inscrito en la **Partida Registral N° P01029914** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiéndose en los efectos de la precitada resolución de contrato de adjudicación la donación a favor del actual titular registral **NOEL JHOVANY CARHUAYANO ACUÑA**, que versa inscrito en el **Asientos 00003**, de la referida partida registral; asimismo, con el **Informe N° 000163-2024-GGR-OGP-UAP** de fecha **25 de marzo de 2024**, el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al informe legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

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 Gerencial General Regional Regional N°015-2024-Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 17 de enero del 2024; en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR de PLENO DERECHO la Resolución de 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 de 2010**, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **MARIBEL ROCIO BASILIO SALAZAR**, respecto del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Mz. L, Lote 12, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N°P01029914** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; 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 literal b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, la transferencia a través de donación otorgada a favor de a favor del titular registral **NOEL JHOVANY CARHUAYANO ACUÑA**, que versa inscrito en el **Asiento N°00003** de la **Partida Registral N° P01029914**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00002** de la **Partida Registral N° P01029914** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER que la presente Resolución Jefatural constituye 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 QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución 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.

ARTICULO SEXTO: 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.

Firmado Digitalmente
MG. ROMY LUZ LAVADO TUCTA
Jefa de la
Oficina de Gestión Patrimonial