



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **012** -2017-GRC/GGR-OGP

27 FEB 2017

Callao, 27 FEB 2017

VISTOS:

El INFORME LEGAL N° 003-2017-GRC/GGR-OGP-OAMONTESINOSM, de fecha 15 de febrero de 2017; el INFORME N° 0013-2017-GRC/GGR-OGP-USRC, de fecha 01 de febrero de 2017; y, la Partida Registral N° P01326003; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 de Julio de 1988, fue creado 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. Así mismo, con Decreto Supremo N° 012-89-VC, preciso que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec está facultado para adjudicar 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-REGION CALLAO-CR, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, en su Artículo Segundo estableció lo siguiente: *“Disponer que el señor Presidente del Gobierno Regional del Callao expida los correspondientes Decretos Regionales que aprueban el reglamento de transferencias y otros instrumentos técnicos normativos necesarios para el proceso de titulación de los lotes de terrenos ubicados en las áreas de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec”;*



Que, el 21 de septiembre de 2006, fue publicado el Decreto Regional N° 001-2006-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO-PR, aprobando el Reglamento de Transferencias a Título Gratuito de Lotes de Terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, para casos de Desastres, Siniestros o Población en Riesgo, el mismo que en su Artículo 1°, establece como objeto reglamentar lo dispuesto en la Ordenanza N° 008-2006-REGION CALLAO-CR de fecha 22 de junio de 2006, **que establece el procedimiento de adjudicación de lotes de vivienda a favor de las personas que sean declaradas por la Jefatura de los Proyectos Piloto Nuevo Pachacútec y Especial Ciudad Pachacútec, como afectadas por algún desastre o siniestro, o en situación de alto riesgo;**

Que, la Segunda Disposición Complementaria del Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aprobado mediante el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, establece que el valor de cada metro cuadrado de los lotes de vivienda, ascenderá a la suma de S/. 1.00 (UN y 00/100 Nuevo Sol), hasta 300 m2 como máximo;

Que, de acuerdo a lo previsto en la Única Disposición Complementaria Transitoria fue expedida la Resolución Ministerial N°398-2016-VIVIENDA, publicada el 03 de diciembre de 2016, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dio por concluido el proceso de transferencia de las funciones especificadas en los literales a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales a favor de esta Corporación Regional, consecuentemente encargándose de la administración y adjudicación de los terrenos de propiedad del Estado ubicados en la Provincia Constitucional del Callao;

Abog. SAMI ABRAHAM PERAZA RIVERA  
Jefe de la Oficina de Trámite de Gestión Patrimonial  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que con Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, fue modificado el artículo 66° del Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, agregando las funciones a), b) y c) del artículo 62 de la Ley N° 27867 a la Oficina de Gestión Patrimonial; así mismo, aprobó que esta oficina dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional, consecuentemente, corresponden a la Oficina de Gestión Patrimonial realizar las acciones administrativas descritas en el considerando precedente;

Que, con fecha **16 de enero de 2007**, el Gobierno Regional del Callao celebró el Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Gratuito con el administrado **JAVIER TEOFILLO VALENCIA GUZMAN**, respecto del predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Parcela I, Mz. J, Lote 16**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, el mismo que fuera inscrito el **09 de febrero de 2007**, en el Asiento N° **00002** de la Partida Registral N° **P01326003**;

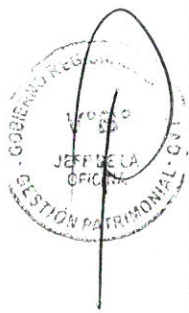
Que, mediante **INFORME N° 0013-2017-GRC/GGR/OGP-USRC**, de fecha **01 de febrero de 2017**, el mismo que se sustenta en la ficha de inspección técnica de fecha **26 de enero de 2017**, el profesional que lo suscribe, da cuenta que se procedió a realizar las verificaciones in situ del predio descrito en el considerando anterior, constatando que el mismo cuenta con un área de **90 m2**, cuyo uso está destinado a **VIVIENDA**; así mismo, se observa que dicho lote **cuenta con un estado de edificación mala y en situación de precaria, ocupando solo un 10% de la totalidad del mismo, no se advierten signos de vivencia**; concluyendo que este, se encuentra **VACIO, TOTALMENTE DESOCUPADO y SIN POSESIÓN ALGUNA**, teniendo dicha condición desde el año **2007**;

Que, habiéndose verificado exhaustivamente las piezas procedimentales que conforman el Expediente Administrativo relacionado con el predio inscrito en la **Partida Registral N° P01326003**, se verifica que el contrato de adjudicación a título gratuito de fecha **16 de enero de 2007**, fue suscrito por las partes, sin observar el debido procedimiento administrativo, así como los requisitos mínimos establecidos en los artículos 10° y 11° del Reglamento de Transferencias a Título Gratuito de Lotes de Terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, para casos de Desastres, Siniestros o Población en Riesgo, aprobado por el Decreto Regional N° 001-2006-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO-PR del 21 de septiembre de 2006, incumpliendo con los requisitos de validez del acto administrativo, como es el Procedimiento Regular, señalado en el artículo 3 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, el literal i) del artículo 15 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece que: *Son atribuciones del Consejo Regional: "Autorizar la transferencia de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Gobierno Regional"*; en ese sentido se verifico que la adjudicación del predio sub materia no ha sido autorizada por dicho órgano, lo cual aunándose al incumplimiento descrito en el considerando precedente, es causal suficiente para proceder con la resolución del contrato de adjudicación suscrito por la Entidad el **16 de enero de 2007**;

Que, no obstante lo mencionado, conforme a la sentencia de fecha 28 de marzo del 2014 emitida para resolver el Expediente N° 3950-2012-PA/TC, el Tribunal Constitucional establece en su fundamento 15 que los **"actos procesales productos de un error no generan derechos"**, señalando que se ha establecido como doctrina constitucional que **"el goce de los derechos adquiridos presupone que éstos hayan sido obtenidos conforme a ley, TODA VEZ QUE EL ERROR NO GENERA DERECHO"**;

Que, el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao – PR, dispone: *"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: "(...), c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años. La Jefatura realizará inspecciones periódicas, a efectos de ejercitar lo establecido en el párrafo precedente."*; en ese sentido con fecha **26 de enero de 2017**, se efectuó una inspección in situ, constatando que el predio inscrito en la Partida Registral N° **P01326003**, **cuenta con un estado de edificación mala y en situación de precaria, ocupando solo un 10% de la totalidad del mismo, no se advierten signos de vivencia**; concluyendo que este, se encuentra **VACIO, TOTALMENTE DESOCUPADO y SIN POSESIÓN ALGUNA**, teniendo dicha condición desde el año





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **012** -2017-GRC/GGR-OGP  
Abog. SAMI ABRAHAM CHAGUA ARMAS  
Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

2007; razón por la cual el profesional que suscribe el informe legal de vistos, concluye que además de las razones anteriormente expuestas, también debe resolverse el contrato de adjudicación de fecha **16 de enero de 2007**, celebrado entre esta Corporación Regional y el administrado **JAVIER TEOFILO VALENCIA GUZMAN**, al no haber este cumplido con la obligación de fijar residencia o domicilio habitual en el lote sub materia;

77 FEB 2017

Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución del contrato de transferencia por Adjudicación a título gratuito, la misma que tiene el carácter de **INIMPUGNABLE**, toda vez que nos encontramos frente al ejercicio de una atribución conferida a esta Corporación Regional por el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao – PR;

Que, la competencia de esta Jefatura, se encuentra determinada por las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N°000028, modificada por Ordenanza Regional N° 000010 del 01 de enero del 2017, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016, que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia General Regional del Gobierno Regional del Callao, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** DECLARAR la Resolución de pleno derecho del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Gratuito suscrito entre el Gobierno Regional del Callao y **JAVIER TEOFILO VALENCIA GUZMAN**, de fecha **16 de enero de 2007**, respecto del predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Parcela I, Mz. J, Lote 16**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, e inscrito el **09 de febrero de 2007**, en el Asiento N° **00002** de la Partida Registral N° **P01326003**, por las razones expuestas en los considerandos precedentes.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFICAR con copia de la presente resolución jefatural, al administrado con legítimo interés, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
CRISTHIAN SIVAN HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

