



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **249**-2020-GRC/GGR-OGP

Callao, **06 AGO. 2020**

#### VISTOS:

La Hoja de Ruta N°SGR-026173 de fecha 25 de setiembre de 2019; Informe N°032-2019-GRC/GGR/OGP-UAAP-RCL de fecha 25 de noviembre de 2019, del especialista en saneamiento técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; Informe Legal N°072-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB de fecha 30 de enero de 2020, de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial; y el Informe N°472-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 16 de marzo de 2020, del Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial;

#### 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 con 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 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, precisando que el saneamiento físico legal incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos y 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, mediante Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se 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 I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, el numeral 6.2) del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS de fecha 25 de enero de 2019, establece: "(...) los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo";

Que, a través 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 abril del 2014, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de **ORLANDO GUERRERO NAIRA y EVITA BERMEO GARCIA**, el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Parcela J-L, Mz. J, Lote 8, Sector 2-Ampliación Terrazas, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°**P52010970** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose anotado dicha adjudicación con fecha de inscripción 23 de mayo del 2014, en



el Asiento N°00002 de la citada Partida Registral; asimismo se inscribió en la misma fecha en el Asiento N°00003, la carga correspondiente a las causales por las cuales quedaría resuelto el referido contrato de adjudicación;

Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada, señalando que el Contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: 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, por tanto, de los medios probatorios aportados por el administrado se desprende que cumple con lo establecido en la norma señalada en el párrafo precedente, por ende estando a lo establecido en los numerales 1.7) – Principio de Presunción de Veracidad, 1.11) – Principio de Verdad Material y 1.16) – Principio de Privilegios de Controles Posteriores del numeral 1) del artículo IV 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 documentaciones presentadas 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, mediante Hoja de Ruta N°SGR-026173 de fecha 25 de setiembre del 2019, el señor **ORLANDO GUERRERO NAIRA y EVITA BERMEO GARCIA** solicitan el **levantamiento de la carga** que se encuentra inscrita en la Partida Registral N°P52010970, señalando haber cumplido las condiciones establecidas en la **Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso**, solicitando se le reconozca su derecho de propiedad; así como se disponga el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado para ello a sus escritos, copia de diversos documentos (medios probatorios) que sustentan su pedido, que es materia de evaluación para determinar los actos que correspondan;

Que, con fecha 21 de noviembre del año 2019, se llevó a cabo la **Inspección Técnica Inopinada** en el predio adjudicado, levantándose el Acta de Inspección Técnica Inopinada sobre el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Parcela J-L, Mz. J, Lote 8, Sector 2-Ampliación Terrazas, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales, habiendo **plasmado el resultado de dicha inspección técnica inopinada en el Informe N°032-2019-GRC/GGR/OGP-UAAP-RCL de fecha 25 de noviembre del 2019**, el cual informó que el lote adjudicado según la partida registral cuenta con un área inscrita de 90.00 m<sup>2</sup>., el mismo que tiene como uso **VIVIENDA**. Con relación al estado de la edificación se trata de un predio de material noble, paredes de ladrillo con columnas de concreto, techo de calamina, piso de cemento con un área construida de 90.00 m<sup>2</sup>., aproximadamente (que representa el 100% del total) para uso vivienda. Se constató que en el **inmueble hacen VIVENCIA** los señores **ORLANDO GUERRERO NAIRA y EVITA BERMEO GARCIA**, **Si hacen VIVENCIA en dicho lote, siendo procedente la solicitud de levantamiento de carga**;

Que, de la evaluación de los medios probatorios ingresados a través de la **Hoja de Ruta N°SGR-026173 de fecha 25 de setiembre del año 2019**, por parte del administrado Orlando Guerrero Naira, y a la vez suscrita por la señora Evita Bermeo García, tales como: la copia del Contrato de adjudicación a título oneroso de fecha 12 de abril del año 2014, el Reporte de Pagos de EDELNOR S.A., desde el año 2011 hasta el año 2019, el Estado de Cuenta Corriente al año 23/08/2019 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla correspondiente al predio adjudicado, Estado de Cuenta Corriente al 06/08/2018 expedido por la Comuna de Ventanilla, copias de los Recibos de pagos cancelados del Impuesto Predial y arbitrios del año 2019, la copia literal certificada expedida por SUNARP con sello de fecha 26 de agosto del año 2019, la copia del Documento Nacional de Identidad DNI N°80516653 de Evita Bermeo García, respectivamente; la especialista legal de la Unidad de Actos de Administración y Adquisición, **concluyó que los documentos presentados acreditarían el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula cuarta del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título oneroso de fecha 12 de abril del año 2014**, por parte de los **adjudicatarios** antes citados;

Que, por lo tanto, de los medios probatorios aportados por la administrada se desprende que estos cumplen con lo establecido en la norma señalada en los párrafos precedentes, por ende, estando a lo establecido en los sub numerales 1.7) – Principio de Presunción de Veracidad, 1.11) – Principio de Verdad Material y 1.16) – Principio de Privilegios de





## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 249 -2020-GRC/GGR-OGP

Controles Posteriores del numeral 1) del Artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley de Procedimientos 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 las documentaciones presentadas ante la Entidad; por tanto, las Entidades quedan obligas 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 el Informe Legal N°072-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB de fecha 30 de enero del 2020, sobre "El Contrato de Adjudicación a título oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec de fecha 12 de abril del 2014 celebrado entre el GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y los adjudicatarios ORLANDO GUERRERO NAIRA y EVITA BERMEO GARCIA (P52010970)", que recoge los resultados de haber realizado y evaluado los medios probatorios presentados, los cuales acreditarían que los adjudicatarios ORLANDO GUERRERO NAIRA y EVITA BERMEO GARCIA, estarían cumpliendo con los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del contrato de adjudicación celebrado con fecha 12 de abril del año 2014 conforme lo señalado en el párrafo precedente, con el "Acta de Inspección Técnica de fecha 21 de noviembre del año 2019" realizada en el predio adjudicado, y con el Informe Técnico N°032-2019-GRC/GGR/OGP-UAAP-RCL de fecha 25 de noviembre del 2019, los cuales son determinantes para emitir la presente resolución jefatural, en la cual se concluye que la adjudicataria no ha incurrido en las causales establecidas en la cláusula cuarta de la Escritura Pública de fecha 12 de abril del año 2014, encontrándose actualmente en posesión y haciendo vivencia en el predio mencionado; asimismo con el Informe N°472-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 16 de marzo de 2020 se dio la conformidad de dicho informe legal al correr traslado del mismo.

Que, el numeral 6.2) del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS de fecha 25 de enero de 2019, establece: "(...) los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo";

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 con 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 la Resolución Ejecutiva Regional N°055 de fecha 09 de marzo del 2020 y con la visación del Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial;

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER** el derecho de propiedad de los adjudicatarios ORLANDO GUERRERO NAIRA y EVITA BERMEO GARCIA del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Parcela J-L, Mz. J, Lote 8, Sector 2-Ampliación Terrazas, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P52010970 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por adjudicación a título oneroso de fecha 12 de abril del 2014.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el Asiento N°00003 de la partida registral N°P52010970 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



**ARTÍCULO TERCERO.- 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 Registros Públicos – SUNARP.

**ARTICULO CUARTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural, el Informe N°472-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP de fecha 16 de marzo de 2020 y el Informe Legal N°072-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB de fecha 30 de enero de 2020, a la adjudicataria conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y, publíquese la misma en el Portal de Transparencia del Gobierno Regional del Callao, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
Abog. KELLY RODAS TORRES  
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA  
FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL  
CALLAO

Abog. FABIOLA ROJAS BARBARAN  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Reg. 296 Fecha: 06 AGO. 2020