



Abog. FABIOLA G. ROJAS BARBARAN
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
N° Reg. 237

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 284 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 14 SEP. 2020

VISTOS:

La carta N° 180-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP del 13.07.2018 emitida por el Jefe de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; las Hojas de Rutas N° SGR-017226 de fecha 30 de Julio de 2018 y N° SGR-015903 de fecha 10 de Julio de 2018; Informes N°382-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV del 19.09.2018 del especialista en saneamiento técnico de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro y N° 022-2019-RCL del 08.11.2019 del especialista en saneamiento técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 18 de noviembre de 2019, Informe Legal N°005-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial de fecha 31 de agosto de 2020, y el Informe N°704-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 03 de Agosto;

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 16 de enero del 2007, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de FLORENTINA CRUZ RIVEROS, el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. E, Lte. 06, Sector Cerro Cachito, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del

Callao, inscrito en la Partida Registral N° P52001453 del Registro de Predios del Callao, habiéndose anotado dicha adjudicación con fecha de inscripción 06 de febrero del 2007, 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, mediante Hoja de Ruta N°SGR-017226 de fecha 30 de julio del 2018; en respuesta a la Carta N° 180-2018-GRC/GGR/UAAP del 13.07.2018, la adjudicataria presenta el escrito señalando haber cumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a título oneroso, habiendo adjuntado para ello a sus escritos, copia de diversos documentos (medios probatorios) que sustentan, que es materia de evaluación para determinar los actos que correspondan; señalando que no se encontraba en el predio cuando se realizaron las inspecciones por motivos de labores.

Que, el memorando 384 -2018-GRC/GGR -OGP de fecha 12 de febrero del 2018, se solicita que personal técnico de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro realice la inspección in situ del predio inscrito en la partida electrónica P52001453 del Registro de Predios del Callao, con la finalidad de determinar su situación físico legal, sustentando el acto con la Ordenanza Regional N° 000016 publicada el 04 de Julio del 2011, por lo que con fecha 21.02.2018 se emite el Informe 270-2018-GRC/GGR/OGP-USRC, que señala que la edificación es mala y de tipo Precaria, ocupando todo el lote, indicando además que no se evidenció signos de vivencia; el Memorandum N° 033-2018-GRC/GGR/OGP-UAAP, solicitó nuevas inspecciones técnicas in situ, con las que se emitió el informe N°155-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV, que señala que se constató una construcción precaria de madera, con techo de calamina sin signos de vivencia; finalmente, mediante el memorandum N°047-2018-GRC/GGR/OGP-UAAP sin fecha, se solicita nuevas inspecciones técnicas in situ, por lo que con fecha 11.06.2018 se emite el informe N°207-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV que señala que está conformado por una edificación precaria de madera y techo de eternit, la misma que no cuenta con servicios básicos, sin evidencia de ninguna ocupación, la cual se encuentra en estado de abandono. Por lo cual, con fecha 17.07.2018, se notificó la carta N°180-2018-GRC/GGR/OGP/UAAP, en la cual se le requiere que en un plazo de 10 días hábiles, cumpla con presentar información o documentos probatorios que acrediten el cumplimiento de las obligaciones a que se contrajo con esta corporación Regional al suscribir el contrato de adjudicación a título oneroso de fecha 16 de enero del 2007; ante lo cual, mediante hoja de ruta SGR-017226 del 30.07.2018 procede a presentar: copia simple de dicho Contrato de Adjudicación, copia del Estado de Cuenta Corriente del año 2008 hasta el año 2014 emitido por la Municipalidad de Ventanilla, copia simple de los recibos de pagos 1065416 y 1065415 del 22 de setiembre del 2014 por conceptos de Arbitrios e Impuesto Predial; respectivamente, emitido por la Municipalidad de Ventanilla, Memorial firmado por los vecinos residentes en el Sector Cerro Cachito, Recibos de Luz de enero 2013, abril 2011 y mayo 2010, copia simple de Contrato Regular de Suministro Electrónico N° 20611083 del 15 de febrero del 2008 y Comprobantes de pago de Edelnor del año 2010 con ruta de lectura 98147801901, constancia de participación de censo participativo del Macroproyecto Pachacútec-Distrito de Ventanilla, autorización para vender en la vía pública golosinas emitido por la Municipalidad de San Martín de Porres. Finalmente, se emitieron los informes N°382-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV del 19.09.2018 y N° 022-2019-RCL del 08.11.2019, del cual se desprende la ocupación del predio por un ciudadano distinto al titular registral.

Que, de la evaluación de los medios probatorios ingresados a través de la Hoja de Ruta N° SGR-017226 de fecha 30 de julio del 2018, por parte de la administrada **FLORENTINA CRUZ RIVEROS**; 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 01 de octubre del año 2013, por parte de la adjudicataria antes citada;

Que, por lo tanto, de los medios probatorios aportados por los administrados 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





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 284 -2020-GRC/GGR-OGP

1.7) – Principio de Presunción de Veracidad, 1.11) – Principio de Verdad Material y 1.6) – Principio de Privilegios de 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, el Informe Legal N°005-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM sobre "El Contrato de Adjudicación a título oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec de fecha 16 de enero del 2007 celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y Florentina Cruz Riveros (P52001453)", que recoge los resultados de haber evaluado los medios probatorios presentados, los cuales acreditarían que la adjudicataria FLORENTINA CRUZ RIVERA, estaría cumpliendo con los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del contrato de adjudicación celebrado con fecha 16 de enero del año 2007 conforme lo señalado en el párrafo precedente; puesto que si bien es cierto, amparados en la Ordenanza Regional del 00016 del 04 de Julio del 2011, en febrero del 2018 se realizaron inspecciones técnicas 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 la cláusula cuarta del referido contrato de adjudicación, cuyos resultados fueron consignados en los Informes N° 270-2018-GRC/GGR/OGP-USRC; N°155-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV y N° 207-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV, emitidos por la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro, los mismos que concluyen la existencia de una edificación mala de tipo precaria y sin signos de vivencia; así como los informes N°382-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV del 19.09.2018 y N° 022-2019-RCL del 08.11.2019 que señalan que el predio se encuentra en posesión de personas distintas al titular registral, dichos informes habrían sido realizadas luego que la adjudicataria cumpla con lo estipulado en la cláusula cuarta; puesto que la exigencia de vivencia en el lote es por el plazo de los 05 primeros años, el mismo que se habría cumplido en enero del 2012, pues quedaría acreditado con los medios probatorios adjuntados mediante hoja de ruta SGR-017226 del 30.07.2018. Cabe precisar, que la existencia de una denuncia policial hecha por la adjudicataria, por el supuesto delito de usurpación; así como el de que el predio se encuentre en posesión de terceros, no interfiere en el procedimiento administrativo en trámite puesto que la supuesta usurpación se habría perpetrado de forma posterior a los 05 años de vivencia requeridos; es decir, luego del cumplimiento de los requisitos requeridos para consolidar el dominio de la propiedad; por lo que a pesar de que una de las partes del contrato de Adjudicación a Título Oneroso es el Estado, representado en el Gobierno Regional, este no deja de ser de naturaleza privada de carácter vinculante y obligatorio entre las partes puesto que en conformidad con el artículo 923° del Código Civil Peruano, y el artículo 2°, inciso 16 y artículo 70° de la Constitución Política del Perú, el Derecho de Propiedad es un derecho real, fundamental e inviolable; asimismo, los contratos son considerados obligatorios y vinculantes entre las partes de acuerdo al artículo 1361° y subsiguientes

Concluyendo que el **lote de terreno** adjudicado a la señora **FLORENTINA CRUZ RIVEROS**, cumplió con todos los requisitos establecidos en la cláusula cuarta del contrato de Adjudicación a Título Oneroso, y a pesar de no haber a la fecha ninguna solicitud de Levantamiento de Carga por parte de la adjudicataria, corresponde a la Oficina de Gestión Patrimonial en conformidad con el artículo 113.1° del TUO de la Ley General de Procedimiento Administrativo y la Ordenanza Regional N° 0016 del 04 de Julio del 2011 realizar el saneamiento físico y legal de los predios del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec por lo que el trámite de oficio de Levantamiento de Carga resulta **procedente**;

Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencia 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°159-2020 de fecha 17 de agosto del 2020 y con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER el derecho de propiedad de la adjudicataria **FLORENTINA CRUZ RIVEROS** el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. E, Lte. 06, Sector Cerro Cachito, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P52001453** del Registro de Predios 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 16 de enero del 2007.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la partida registral N°**P52001453** 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°704-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP de fecha 03 de agosto del 2020 y el Informe Legal N° 005-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP-EQM de fecha 30 de agosto de 2020, a los adjudicatarios 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**

Abog. Bertha Eida Ruiz/Balvin
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 G. ROJAS BARBRÁN
Jefe de la Oficina de Trámite Documentado y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Rec. 239 Fecha 14 SEP. 2020