



DECLARACIÓN QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
CÓPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
690 1/1-ABR-2021

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 054 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 13 ABR. 2021

VISTOS:

Las Hojas de Ruta N° SGR-021216 del 3 de diciembre de 2020 y N° SGR-021860 del 11 de diciembre de 2020; el Informe Técnico N.º 043-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 11 de marzo de 2021 emitido por la especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; el Informe Legal N°062-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-EPL de fecha 9 de abril de 2021 emitido por la profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; y el Informe N.º 317-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 9 de abril de 2021 emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial 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 I del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho.

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, mediante **Escritura Pública de fecha 29 de noviembre de 2010**, el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Manzana V, Lote 22, Sector Balneario, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor del señor **DAVID ADAN VASQUEZ VERGARA**. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N°00002 de la **Partida Electrónica N.º P52003710** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao y, en el Asiento N.º 00003 de la referida partida, la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación.

Que, en el Asiento N°00004 de dicha partida, se encuentra inscrita la compraventa realizada por el adjudicatario referido en el numeral precedente, a favor del señor **MAXIMO FLAVIO VERGARA HUAMAN**, efectuada a través de la Escritura Pública de fecha 26 de octubre de 2016, quien a la fecha es el actual titular registral.



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.

Que, mediante las hojas de Ruta **SGR-021216** del 3 de diciembre de 2020 y N° **SGR-021860** del 11 de diciembre de 2020, el señor **MAXIMO FLAVIO VERGARA HUAMAN**, actual titular registral del predio, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en la partida registral antes mencionada, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como la Constancia de Posesión expedida el 8 de julio de 2011 por la Municipalidad Distrital de Ventanilla a favor del señor DAVID ADAN VASQUEZ VERGARA; el Estado de Cuenta Corriente del impuesto Predial y Arbitrios del periodo 2019 al 2020, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; el reporte de facturaciones del servicio de energía eléctrica emitida por la empresa Edelnor S.A. de los periodos 2010 al 2020; el recibo de servicio de energía eléctrica emitido por la empresa Enel Distribución Perú S.A.A. del periodo enero y marzo de 2020, entre otros documentos, a fin de acreditar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, que se encuentran recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada.

Que, el 4 de marzo de 2021 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 del 29 de noviembre de 2010, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 043-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 11 de marzo de 2021, señalando que el estado de conservación de la edificación es regular, construida de material mixto, con las siguientes características: cercado por paredes de madera y ladrillo con techo de calamina. **El 100% del lote ocupado y utilizado como depósito y cochera de carro; sin ambientes de vivencia como cocina, comedor, dormitorio y baño.** Se indica además que el predio cuenta únicamente con el servicio de red de energía eléctrica y alumbrado público. En razón a ello, la ingeniera concluye que el actual titular registral no se encuentra realizando vivencia en el predio.

Que, de otro lado, la profesional señala que en la visita inspectiva en el predio aludido encontró a la señora **YOLANDA VEGA PALOMINO**, identificada con DNI N°09194385, propietaria del lote contiguo (Lote 21, Mz. V, Sector Balneario, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P52003709), quien manifestó que el señor **MAXIMO FLAVIO VERGARA HUAMAN** no se encontraba en el predio, pero que posesionaba desde el año 2017. Asimismo, la ingeniera señala que verificó que quién ocupaba toda el área del Lote 22, Manzana V, Sector Balneario del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec era la señora **YOLANDA VEGA PALOMINO**, quien la ocupaba como depósito y cochera de carro.

Que, mediante el Informe Legal N.º 062-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-EPL de fecha 9 de abril de 2021 se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, así como el informe técnico emitido por la ingeniera de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial quien realizó la inspección inopinada en el predio; asimismo, con el Informe N.º 317-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 9 de abril de 2021 se da la conformidad de dicho informe legal, al correr traslado de los mismos. En ese sentido, revisada la documentación y vistos el resultado de la inspección técnica efectuada, la cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que no se ha logrado acreditar el cumplimiento por parte del adjudicatario **DAVID ADAN VASQUEZ VERGARA** de las condiciones establecidas en el Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec que pudiera dar lugar al levantamiento de la carga, pues se advierte que no se ha logrado acreditar la vivencia en el predio ni la culminación de la habilitación urbana durante el periodo requerido, por lo que ha incurrido en las causales c) y d) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, las mismas que se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada.

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

Abog. Carlos García Millán
DIRECCIÓN DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

690

14 ABR. 2021



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **054** -2021-GRC/GGR-OGP

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° 240 de fecha 16 de noviembre de 2020 y, contando con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial;

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 de Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 29 de noviembre de 2010, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y DAVID ADAN VASQUEZ VERGARA**, respecto al predio ubicado en la Manzana V, Lote 22, Sector Balneario, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el **Asiento 00002 la Partida Registral N.º P52003710** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por no haber cumplido con acreditar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el referido contrato, habiendo por el contrario incurrido en las causales c) y d), previstas en la Cláusula Cuarta del mencionado contrato, la cual se condice con las causales de resolución contractual establecidas en los incisos c) y d) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de contrato de Transferencia, la compraventa otorgada a favor de **MAXIMO FLAVIO VERGARA HUAMAN**, inscrita en el **Asiento 00004** de la Partida Registral N.º **P52003710**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento 00003 de la Partida Registral N.º P52003710** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. En consecuencia, se revierta el predio al Gobierno Regional del Callao, revistiendo a favor del **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** la propiedad del predio descrito en el artículo primero, para cuyo efecto la presente resolución administrativa constituye mérito suficiente para su inscripción registral.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural a los adjudicatarios y/o titulares registrales, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019; y, publíquese la misma en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado
Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
690
14 ABR. 2021