



# GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

### VISTO:

Hoja de Ruta N° SGR-021672 del 29 de octubre de 2021; Informe Técnico N° 025-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-AGB de fecha 27 de mayo de 2022; el Informe Legal N° 82-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 03 de octubre de 2022; y el Informe N° 000787-2022-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 04 de octubre de 2022, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de 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, 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 Manzana I, Lote 9A, Barrio X, Sector E, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao a favor de **NILDA TEODOCIA VELA JUSTA** identificada con DNI N° 42184522; adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001** de la Partida Electrónica **N° P01064592** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao;

Que, mediante Hoja de Ruta SGR-021672 de fecha 29 de noviembre de 2021 **ELIO EFRAIN BRAVO PAUCARCAJA** identificado con DNI N° 41327152 hace de conocimiento que es poseedor del predio descrito en el párrafo anterior y solicita resolución de contrato por incumplimiento de las causales establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR. Para tal efecto, presenta los siguientes medios probatorios: Copia del DNI del administrado; Copia de la Minuta de fecha 29 de noviembre de 2010; Constancias de Posesión de fecha 02 de abril de 2012, 18 octubre de 2016 emitidas por la Municipalidad de Ventanilla; Estado de Cuenta Corriente de Arbitrios Municipales del periodo 2012 al 2021 y de Arbitrios Municipales del periodo 2012 al 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Recibo de pago de la empresa Edelnor S.A.A de noviembre 2009; Certificado Literal de la Partida P01064592;

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 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, en atención al pedido formulado por el administrado y, luego de la evaluación documental el 24 de mayo de 2022 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 de fecha 29 de noviembre de 2010**. Así con fecha 27 de mayo de 2022, se emitió el Informe Técnico N° 025-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-AGB emitido por el Especialista en Topografía de la Oficina de Gestión Patrimonial; señalando sobre la conservación de la edificación como regular construido con material precario con las siguientes características: módulo de madera y techo de Eternit. Asimismo, se indica que el predio es ocupado totalmente por la edificación: Área Techada 60 % y de Área Libre 40% y que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe;

Que, en la inspección in situ se constató que **ELIO EFRAIN BRAVO PAUCARCAJA**, es quien realiza vivencia en el predio inscrito en la Partida Registral N° P01064592, quien ha ocupado el predio en su totalidad; por lo que queda demostrado que la adjudicataria **NILDA TEODOCIA VELA JUSTA** no ejerce vivencia en el lote en



cuestión, desde el **02 de abril de 2012** conforme se aprecia en la Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad de Ventanilla que obra en el expediente donde se consigna que **ELIO EFRAIN BRAVO PAUCARCAJA** es poseedor del predio materia de evaluación; por lo que queda demostrado que la adjudicataria **NILDA TEODOCIA VELA JUSTA**, incumplió la obligación señalada en el inciso c), de la Cláusula Cuarta de la **Escritura Pública de fecha 29 de noviembre de 2010**; concluyendo fehacientemente que la adjudicataria no ha fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia, resultando pertinente imponer sanción de resolución de contrato de incumplimiento de transferencia por adjudicación a título oneroso, celebrado por el Gobierno Regional del Callao con dicha adjudicataria;

Que, revisados y evaluados los medios probatorios, así como el marco legal, de acuerdo a lo indicado en su despacho; y vistos los resultados de la Inspección Técnica realizada, se concluye que la adjudicataria, ha incurrido en las causales b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR, que se encuentra establecida en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública;

Que, mediante Informe Legal N° 82-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 3 de octubre de 2022, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, asimismo, con el Informe N° 000787-2022-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 04 de octubre de 2022 emitido por la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, da la conformidad de dicho informe legal, al correr traslado del mismo; el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que la adjudicataria ha incurrido en las causales b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR, que se encuentra establecida en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública;

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;

Asimismo, 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 - ROF, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un jefe designado por el Gobierno Regional del Callao y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, la Resolución Ejecutiva Regional N° 240-2020, de fecha 16 de noviembre del 2020, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial y la Resolución Ejecutiva Regional N° 157-2021, de fecha 05 de julio de 2021, que delega facultades especiales a la Oficina de Gestión Patrimonial; Que mediante el artículo 2° de la Resolución Ejecutiva Regional N° 141 de fecha 19 de mayo del 2022, encargan las responsabilidades administrativas a favor del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado para emitir Resoluciones; y de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 20 abril de 2022, en cuanto a la modificación y denominación de funciones y a las Unidades Funcionales de La Oficina de Gestión Patrimonial, Por tanto, la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial ha sido fraccionada en la Unidad de Administración de Predios y la Unidad



de Control Patrimonial, cada una con las nuevas funciones de acuerdo con el Anexo N° 01 de la citada Resolución Gerencial General Regional; contando la misma, con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica y de la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR** de pleno derecho la Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda ubicado en la Manzana I, Lote 9A, Barrio X, Sector E, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; elevado a **Escritura Pública con fecha 29 de noviembre de 2010**, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **NILDA TEODOCIA VELA JUSTA** inscrito en el Asiento N° 00001 de la Partida Registral N° **P01064592** del Registro de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral **P01064592** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP. En consecuencia, se revierta el predio al **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

**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 Registro Públicos-SUNARP.

**ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR** a la Oficina de Gestión Patrimonial la notificación de la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo conforme lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

**ARTÍCULO QUINTO: DISPONER** a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la entidad ([www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe)).

**REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE**