



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Expediente N° 0017960 de fecha 25 de octubre de 2022; el Informe Legal N° 001-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-PMMM de fecha 2 de noviembre de 2022, el Informe Técnico N° 169-2022-AVS de fecha 9 de noviembre de 2022; y el Informe Legal N° 006-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO de fecha 20 de febrero de 2023, 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 19 de agosto de 2015**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en Manzana



D2, Lote 1, Sector Equipamiento, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, a favor de **RUBEN MARTINEZ PAREJA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 42059221 y la señora **YUYE ETMA AMBULO CARDENAS**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 42113910. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N. ° 00003 de la Partida Electrónica **N. ° P52005773** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao y, en el Asiento N. ° 00004, de la referida partida, la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación;

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 documentación ingresada a través del Expediente N° 0017960 del 25 de octubre de 2022, los adjudicatarios y/o actuales titulares registrales **RUBEN MARTINEZ PAREJA Y YUYE ETMA AMBULO CARDENAS**, solicitan el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.° 00004 de la Partida Electrónica **N.° P52005773** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, señalando haber cumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso y no haber incurrido en ninguna causal de resolución, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: la Anotación de Inscripción, Reporte de Pagos del servicio de electricidad, correspondiente al período 2010 al 2022, emitido por la Empresa EDELNOR S.A., Reporte histórico de pagos del servicio de agua y alcantarillado, correspondiente a los años 2017 al 2022, emitido por la Empresa SEDAPAL S.A., Copia de recibo del Servicio de Agua, correspondiente al mes de agosto de 2022, Copia de recibo del Servicio de electricidad, correspondiente al mes de septiembre de 2022, Estado de cuenta corriente detallado del impuesto predial del año 2012 al 2022, emitido por la Municipalidad de Ventanilla; documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Así como consta en la **Escritura Pública de fecha 19 de agosto de 2015**, mediante el cual el Gobierno Regional del Callao le adjudicó el predio, documentación que sustentaría que los administrados no han incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, de los medios probatorios aportados por los administrados se desprende que no ha incurrido en las causales de resolución establecidas en la Cláusula señalada en el párrafo precedente, por lo que, atendiendo a los principios del procedimiento administrativo como son: Principio de Presunción de Veracidad, Principio de Verdad Material y el Principio de Privilegios de Controles Posteriores; detallados en los numerales 1.7., 1.11. y 1.16 del artículo IV del Título Preliminar 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 documentos presentados 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, el 07 de noviembre 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 19 de agosto de 2015**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 169-2022-AVS de fecha 09 de noviembre de 2022; emitido por el Ingeniero asignado a la unidad de administración de predios, señalando sobre el estado de conservación de la edificación como Regular construido - parcial con las siguientes características: paredes de madera y el techo de Eternit. Asimismo, se indica que el 100% del predio es ocupado totalmente por la edificación: 100% de área Techada 60% y de Área Libre 40% y que cuenta con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dormitorio, lavandería, baño; observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe;

Que, mediante el Informe Legal N°006-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO, de fecha 20 de febrero del 2023, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, así como el informe técnico emitido por el Especialista en Topografía de la Oficina de Gestión Patrimonial; concluyendo en señalar que los adjudicatarios y titulares registrales, no han incurrido en alguna de las causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de su predio, encontrándose actualmente en posesión y haciendo vivencia;

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 la cual se encuentra designada mediante Resolución Jefatural Regional N° 019-2023 y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, el artículo 1° de la Resolución Ejecutiva Regional N° 019 de fecha 9 de enero del 2023, encargan las responsabilidades administrativas a favor del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios y/o titulares registrales **RUBEN MARTINEZ PAREJA Y YUYE ETMA AMBULO CARDENAS**, del predio ubicado en la Manzana D2, Lote 1, Sector Equipamiento, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica **N.º P52005773** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales de resolución previstas en la Cláusula Cuarta de la **Escritura Pública de fecha 19 de agosto de 2015**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Electrónica **N ° P52005773** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.



ARTÍCULO TERCERO: DISPONER que la presente Resolución Jefatural constituya 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.

ARTICULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a los intervinientes en el presente procedimiento administrativo y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTICULO QUINTO: DISPONER a la Oficina de Tecnología de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente Resolución en el portal Institucional de la entidad www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.