



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Expediente N°2022-0020877, de fecha 10 de noviembre de 2022; Informe Legal N°009-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-PMMM, de fecha 18 de noviembre de 2022; emitido por la especialista en materia legal; el Informe Técnico N°172-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-AVS de fecha 29 de noviembre de 2022; emitido por el ingeniero de la Oficina de Gestión Patrimonial; el Informe Legal N°017-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO, de fecha 28 de febrero de 2023, emitido por la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao, el Informe N°000017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 20 de marzo del 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 16 de marzo de 2009**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana C1, Lote 1, Sector Equipamiento, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, a favor de **GEDION SANCHEZ CASTRO**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10860192. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N.º 00002 de la Partida Electrónica **N.º P52005547** 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, 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°2022-0020877** del 10 de noviembre de 2022, el adjudicatario y actual titular registral **GEDION SANCHEZ CASTRO**, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.º 00003 de la Partida Electrónica **N.º P52005547** 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: Certificado Literal de predio, Reporte de Pagos del servicio de electricidad, correspondiente al período 2013 al 2022, emitido por la Empresa EDELNOR S.A., Estado de cuenta corriente detallado del impuesto predial del año 2012 al 2022 y Estado de cuenta corriente detallado Arbitrios del año 2014 al 2022 ambos emitidos por la Municipalidad de Ventanilla, documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Así como consta en la **Escritura Pública de fecha 16 de marzo de 2009**, 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, mediante el Informe Legal N°009-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-PMMM de fecha 18 de noviembre de 2022, la abogada Especialista en Materia Legal, emite



pronunciamiento, indicando que luego de haber evaluado los medios probatorios presentados, se desprende que no se ha incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales, 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, con fecha 28 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 16 de marzo de 2009. Así, con fecha 27 de Febrero de 2023, se emitió el Informe Técnico N° 172-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-AVS, emitido por el Ingeniero de la Oficina de Gestión Patrimonial, donde se verifico que el estado de conservación de la edificación es buena, está constituida de dos niveles con material mixto con las siguientes características: El primer nivel, parte delantera está constituida de paredes de ladrillo con techo aligerado, en la que se encuentra funcionando una ferretería y en la parte posterior está cercado de ladrillos con columnas y techo de eternit con un ambiente interno de madera con techo de eternit, lo que están siendo utilizado como un depósito. El segundo nivel de la vivienda, está constituido de paredes de ladrillo con columnas y techo de eternit con los siguientes ambientes: sala-comedor, cocina, dormitorio (2), baño y patio tendal. La ocupación es 100% del área total y área techada. Asimismo, cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, red de desagüe y alumbrado público;

Que, mediante Informe Legal N°17-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO emitido por la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública de la Unidad de Administración de Predios, el cual se corrió traslado con el Informe N°000017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 20 de marzo del 2023, el cual da la conformidad del procedimiento, concluyendo en señalar que el adjudicatario y titular registral, 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;

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°000019 de fecha 9 de enero del 2023; en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad al adjudicatario **GEDION SANCHEZ CASTRO**, del predio ubicado en la Manzana C1, Lote 1, Sector Equipamiento, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el **Asiento N°00002** de la Partida Electrónica **N.º P52005547** 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 16 de marzo de 2009**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la Partida Electrónica **N.º P52005547** 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 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.

ARTICULO CUARTO. - ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a **GEDION SANCHEZ CASTRO**, 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 que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la publicación de la mencionada Resolución Jefatural en el Portal Institucional de la entidad ([www. Regioncallao.gob.pe](http://www.Regioncallao.gob.pe))

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.