



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

Expediente 0004140 del 09 de agosto del 2022; Informe Legal N° 076-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DVRP de 06 septiembre del 2022; Informe Técnico N°154-2022-GRC/GGR/OGP-UAP-AGB de 17 de octubre del 2022; Informe Legal N.º 027-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de 17 de marzo de 2023, emitido por la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública y el Informe N° 000056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 10 de abril del 2023, emitido por el Coordinador 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 - PCECP, 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 B, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Sector G, Urbanización Popular de interés Social Proyecto especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, del predio en mención a favor de **BELGICA MARCELINA ROSILLO PRECIADO**, identificado con DNI N° 00248138 adjudicación inscrita en el Asiento N° 00001, de la Partida Electrónica N.º P01029500 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el Asiento N° 00002 de la citada partida registral, 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 Expediente 2022-0004140 de fecha 09 de agosto de 2022, la adjudicataria y actual titular registral **BELGICA MARCELINA ROSILLO PRECIADO**, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el **Asiento N.º 00002** de la Partida Electrónica **N.º P01029500** 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: Reporte de Pagos del servicio de electricidad, correspondiente al período 2008 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 DNI, Copia de Recibo de impuesto predial del periodo Marzo 2022, emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Así como consta en la **Escritura Pública de fecha 29 de noviembre de 2010**, 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 el administrado 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, con Informe Técnico N° 154-2022-GRC/GGR/OGP-UAP-AGB de fecha 17 de octubre de 2023, el Ingeniero asignado a la Unidad de Administración de Predios, adjunta Acta de Inspección Técnica y Panel fotográfico de inspección técnica realizada el 14 de octubre del 2022, señalando que el estado de edificación de vivienda es regular, de un solo nivel, con las siguientes características: la parte delantera está constituida de paredes de ladrillo con techo eternit y en la parte posterior está cercado con paredes de maderas . La ocupación es 100% del área total, siendo el 50% ocupado por los ambientes de dormitorio, cocina-comedor y baño, y el 50% es área libre ocupada por patio tendal. El predio cuenta con servicios básicos a nivel domiciliario y público como: Red energía eléctrica, Red de agua potable, Red de desagüe, Red de gas natural y alumbrado público, Asimismo se verificó que la vivienda se encuentra en posesión de BELGICA MARCELINA ROSILLO PRECIADO, siendo recibido por el cuñado de la administrada, quien permitió el ingreso a la vivienda y declara que la posesión es desde marzo del 2008 (14 años aproximadamente). Concluyendo que la administrada **BELGICA MARCELINA ROSILLO PRECIADO, SI HACE VIVENCIA** en el predio ubicado en Manzana B, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Sector G, Urbanización Popular de interés Social Proyecto especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N.º P01029500.

Que, mediante Informe N° 000056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 10 de abril de 2023 se da la conformidad del Informe Legal N.º 027-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de fecha 17 de marzo de 2023, emitido por la abogada Especialista Derecho Administrativo y Gestión Pública, precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados por el administrado, así como el Informe Técnico N° 154-2022-GRC/GGR/OGP-UAP-AGB de fecha 17 de octubre del 2022 emitido por el Ingeniero de la Oficina de Gestión Patrimonial, y visto el resultado de la inspección técnica realizada, el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que la adjudicataria y titular registral, no ha 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 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° 000019 de fecha 09 de enero del 2023, designar temporalmente en adición a sus funciones como Jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultada 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: RECONOCER el derecho de propiedad a la adjudicataria, del predio ubicado en la Manzana B, Lote 6, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Sector G, Urbanización Popular de interés Social Proyecto especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, del predio en mención a favor de **BELGICA MARCELINA ROSILLO PRECIADO**, identificado con DNI N° 00248138 adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001**, de la Partida Electrónica **N.º P01029500** 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 29 de noviembre de 2010**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **N.º P01029500** 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 Tramite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a **BELGICA MARCELINA ROSILLO PRECIADO**, 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.