



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

Expediente 2023-0007922 del 31 de agosto de 2022; Informe Legal N°005-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO de 10 de febrero de 2023; Informe Legal N°031-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO de 14 de marzo de 2023; Informe Técnico N° 012-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC de 21 de marzo de 2023; Informe Legal N°056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de 11 de abril de 2023, emitido por la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública; y el Informe N° 000088-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 21 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 - 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 15 de mayo de 2014**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Parcela J-L, Manzana C, Lote 16, Sector 2, Ampliación terrazas, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima**, del predio en mención a favor de **HECTOR RONER RAYMUNDO ESPINOZA**, identificado con DNI N° 40075812, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la **Partida Electrónica N° P52010932** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el Asiento N° 00003 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 del expediente N° 2022-0007922 de fecha 31 de agosto de 2022, el adjudicatario y actual titular registral **HECTOR RONER RAYMUNDO ESPINOZA**, solicita el levantamiento de la carga registral que se encuentra inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P52010932**, al haber cumplido más de 5 años de vivencia, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: copia de la minuta de transferencia por Compra venta de predio N° P52010932, copia de recibo de servicio eléctrico ENEL de año 2021(01) y 2022 (01) copia de Estado de Cuenta Corriente de impuesto predial y arbitrios correspondiente al periodo 2016 a 2022 emitido por la Municipalidad distrital de Ventanilla, copia simple del Reporte de Pagos efectuados a EDELNOR S.A (en la cual se detallan los pagos realizados desde el año 2011 al 2023), copia de Constancia de Posesión emitida por Municipalidad de Ventanilla de fecha 21 de junio de 2010, documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Así como consta en la **Escritura Pública de fecha 15 de mayo de 2014**, mediante el cual el Gobierno Regional del Callao adjudicó el predio a **HECTOR RONER RAYMUNDO ESPINOZA**; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, mediante el Informe Legal N° 056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de 11 de marzo de 2023, la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional, 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, el 16 de marzo de 2023 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 15 de mayo de 2014. Así, con fecha 21 de marzo de 2023, se emitió el Informe Técnico N° 012-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC, emitido por la Ingeniera de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalando que el estado de conservación de la vivienda es regular, con las siguientes características: paredes de maderas con techo de eternit, con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dormitorio, baño, lavandería y patio tendal. La ocupación es 100% del área total y área techada. Asimismo cuenta con conexión de servicios básicos a nivel domiciliario y público de: Red de energía eléctrica, Red de agua potable, Red de desagüe, Red de gas natural y alumbrado público;

Que, mediante Informe N° 000088-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 21 de Abril del 2023, se da la conformidad del Informe Legal N° 056-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de 11 de abril de 2023, emitido por la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública de la Unidad de Administración de Predios, da la conformidad del procedimiento, concluyendo en señalar que el adjudicatario 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;

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 **HECTOR RONER RAYMUNDO ESPINOZA**, del predio ubicado en la Parcela J-L, Manzana C, Lote 16, Sector 2, Ampliación terrazas, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima; inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **N° P52010932** 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 15 de mayo de 2014**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica **N° P52010932** 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 **HECTOR RONER RAYMUNDO ESPINOZA** 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.