



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### VISTO:

Expediente 2023-0003463 de fecha 31 de enero de 2023; Informe Legal N°038-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de fecha 27 de marzo de 2023; Informe Técnico N.º 017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC de fecha 31 de marzo de 2023; Informe Legal N°060-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de fecha 13 de abril de 2023, el Informe N° 000107-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 04 de mayo 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 de 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, **Escritura Pública de fecha 17 de junio de 2013**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana L, Lote 09, Sector H, Residencial 1B, Barrio XVI, 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 **CARLOS ALBERTO PEREZ BALDOCEDA**, identificada con DNI N° 21136398 y **KARINA GUERRA AHUANARI**, identificada con DNI N° 40130236, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00001**, de la **Partida Electrónica N° P01065185** 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 del expediente 2023-0003463 de fecha 31 de enero de 2023, el adjudicatario y actual titular registral CARLOS ALBERTO PEREZ BALDOCEDA, solicita el levantamiento de la carga registral que se encuentra inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P01065185, al haber cumplido más de 5 años de vivencia, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: copia simple del reporte de pagos efectuados a EDELNOR S.A (en la cual se detallan los pagos realizados desde febrero de 2008 a noviembre 2022) Estado de Cuenta Corriente de impuesto Predial y Arbitrios correspondiente al año 2023 emitido por Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de D.N.I., copia de Minuta de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Predio N° P01065185, copia de certificado Literal de predio, copia de Constancias de Posesión emitida por Municipalidad Provincial del Callao correspondientes a mayo 2006 y abril 2016, Constancia de vivencia expedida por Asentamiento Humano Pedro Adolfo Labarthe de fecha agosto 2012; documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Así como consta en la Escritura Pública de fecha 17 de junio de 2013, mediante el cual el Gobierno Regional del Callao adjudicó el predio a CARLOS ALBERTO PEREZ BALDOCEDA y KARINA GUERRA AHUANARI; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, mediante el Informe Legal N°038-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de fecha 27 de marzo de 2023, la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública de la Unidad de Administración de Predios 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 30 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 17 de junio de 2013. Así, con fecha 31 de marzo de 2023, se emitió el Informe Técnico N° 017-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC, emitido por la Ingeniera de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalando de acuerdo a las características del terreno sobre la que encuentra la vivienda, verificando que el estado de conservación, es regular. La vivienda es de material precario; paredes de adobe y madera y techo de Eternit. La ocupación es total, cercado el 100% del área total, siendo 70% del área techada ocupada por los ambientes internos y el área sin techar el 30 % ocupada por patio tendal. Asimismo, cuenta con 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. Se verifico que los administrados CARLOS ALBERTO PEREZ BALDOCEDA, identificada con DNI N° 21136398 y KARINA GUERRA AHUANARI, identificada con DNI N° 40130236, se encuentran en posesión, siendo recibidos por JEANET YACKELIN CCASANI RAMOS identificada con DNI N° 40130236 quien permitió el ingreso a la vivienda y declara que la posesión es desde el 2015 (7 años aproximadamente). Concluyendo que los administrados **SI HACEN VIVENCIA** en el predio ubicado en la **Manzana L, Lote 09, Sector H, Grupo Residencial 1B, Barrio XVI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima.**

Que, mediante Informe N° 000107-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 04 de mayo de 2023 se da la conformidad del INFORME LEGAL N°060-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO de fecha 13 de abril de 2023, emitido por la abogada Especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública de la Unidad de Administración de Predios, 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;

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 a los adjudicatarios y titulares registrales **CARLOS ALBERTO PEREZ BALDOCEDA y KARINA GUERRA AHUANARI**, del predio ubicado en **Manzana L, Lote 09, Sector H, Grupo Residencial 1B, Barrio XVI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima** inscrita en el **Asiento N° 00001** de la Partida Electrónica **N.º P01065185** 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 17 de junio de 2013**.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **NºP01065185** 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 **CARLOS ALBERTO PEREZ BALDOCEDA y KARINA GUERRA AHUANARI**, 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.**