



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Expediente N°00015524-2022, presentado con fecha 13 de octubre de 2022; el Informe Legal N°088-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DVRP, de fecha 13 de octubre de 2022, emitido por la especialista en bienes estatales I; el Informe N°168-2022-AVS de fecha 09 de noviembre de 2022, emitido por el ingeniero de la Unidad de Administración de Predios; y el Informe N°011-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO, de fecha 21 de febrero del 2023, emitido por la especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública, y; el Informe N° 000002-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 27 de febrero del 2023, emitido por el encargado 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 noviembre de 2007**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en Sector Oasis MZ. C1 Lote 16, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, a favor **JULISSA BEATRIZ CARRILLO ANGELES**, identificada con DNI N° 45558456. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N°00002 de la Partida Electrónica **N°P52000389** 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° 0015524-2022** del 13 de octubre de 2022, la adjudicataria y actual titular registral **JULISSA BEATRIZ CARRILLO ANGELES**, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.º 00003 de la Partida Electrónica **N.º P52000389** 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: Copia de Partida Registral N.º P52000389, Reporte histórico de pagos de servicio de agua potable y alcantarillado de diciembre 2017 hasta febrero 2022, Estado de Cuenta Corriente de impuesto predial de los periodos 2017 al 2022, estado corriente de arbitrios del año 2018 al año 2022, emitido por la municipalidad distrital de Ventanilla, documentos que acreditaría el cumplimiento de las obligaciones que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Así como consta en la **Escritura Pública de fecha 15 de noviembre de 2007**, 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 y Provincia Constitucional del Callao, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales celebradas mediante **Escritura Pública de fecha 15 de noviembre de 2007**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 168-2022-AVS, emitido por el Ingeniero asignado a la Unidad de Administración de la Oficina de Gestión Patrimonial; señalando sobre el estado de la edificación como Construido – Parcial, con material predominante Precario (módulos de madera y techo de eternit), con estado de conservación de la edificación Regular y de uso de VIVENDA, el cual está ocupada en su totalidad y cuenta con un área techada de 60% aproximadamente, y que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, desagüe y alumbrado público;

Que, mediante el Informe Legal N°088-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DVRP de fecha 13 de octubre de 2022, 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 N°168-2022-AVS de fecha 09 noviembre 2022 emitido por el Ingeniero de la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial; asimismo, con Informe Legal N°011-2023-GRC/GGR-OGP-RNAO, de fecha 21 de febrero del 2023, emitido por la especialista en Derecho Administrativo y Gestión Pública emitido por el coordinador de la Unidad de Administración de Predios, da la conformidad de dicho informe legal, al correr traslado del mismo; así como visto el resultado de la inspección técnica realizada, el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye 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 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;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad a la adjudicataria **JULISSA BEATRIZ CARRILLO ANGELES**, del predio ubicado en **Sector Oasis MZ.C1 Lote 16, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **N° P52000389** 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 noviembre de 2007**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica **N° P52000389** 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.

ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a **JULISSA BEATRIZ CARRILLO ANGELES**, 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.