



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 577-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 14 de setiembre de 2023, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de reconocimiento de derecho (EXP. 0010021-2023), del predio ubicado en la manzana J, Lote 9, Sector Oasis III, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P52009901; 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 09 de febrero del 2018** el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana J, Lote 09, Sector Oasis III, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, del predio en mención a favor de **JHANET MARIBEL DIONICIO PAUCAR**, identificada con DNI N° 44136921, adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la Partida Registral **N° P52009901** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el **Asiento N° 00003** de la citada partida registral, la anotación preventiva 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, se mantienen intactas y 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 2023-0010021 del 17 de marzo del 2023, la adjudicataria y actual titular registral **JHANET MARIBEL DIONICIO PAUCAR** solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N° P52009901**, al haber cumplido más de 5 años de vivencia, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: copia de DNI, copia de minuta de transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Predio N° P52009901, copia de certificado literal, Reporte histórico de pagos a SEDAPAL (correspondientes al periodo del 2018 al 2023, constancia tributaria de No adeudar expedida por la Sub-Gerencia de Rentas y Ejecutoria Coactiva de la Municipalidad Distrital de Ventanilla de fecha 24 de noviembre del 2022; **documentación que sustentaría que el administrado no ha incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;**

Que, mediante el **Informe Legal N°0040-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO** de fecha 27 de marzo de 2023, la abogada Especialista en 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 del 2023 se realizó la inspección técnica sobre el predio adjudicado en el 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 09 de febrero del 2018. Así, con fecha 31 de marzo del 2023, se emitió el Informe Técnico **N° 019-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-LFC**, Edificación constituida de paredes de madera, techo de eternit, ocupación total; cercado en su totalidad al 100% de la totalidad del área, con ambientes como cocina, comedor, dormitorio, sala, baño, lavandería que representa el 80% del total, y el 20% es ocupado por el patio – tendal. Contando 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° 577-2023-GGR-OGP-UAP de fecha 14 de septiembre de 2023 se da la conformidad del **Informe Legal N° 0072-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 13 de septiembre del 2023, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, da la conformidad del procedimiento, concluyendo en señalar que la adjudicataria, 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 a la adjudicataria **JHANET MARIBEL DIONICIO PAUCAR**, del predio ubicado **Manzana J, Lote 09, Sector Oasis III, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Registral **N° P52009901** 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 09 de febrero del 2018**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral **N° P52009901** 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 **JHANET MARIBEL DIONICIO PAUCAR**, 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)

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.