



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

El Informe N° 548-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 07 de setiembre de 2023, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de reconocimiento de propiedad (Exp. 16463-2023), del predio ubicado en la manzana C5, Lote 15, Parcela Nuevo Pachacútec, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P52017084; 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, la Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril del 2022, que modifica la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 19 de enero del 2017, señala como funciones de la Unidad de Administración de Predios el gestionar y proyectar la resolución para la aprobación de los actos de adquisición y administración o emitir el informe técnico sustentatorio en los casos que corresponda, respecto a inmuebles y predios del Gobierno Regional del Callao y del Estado bajo su administración, con excepción del procedimiento de primera inscripción de dominio.

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 16 de enero de 2018**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en Mz.C5, Lote 15, Parcela Nuevo Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, a favor de **TERESA DE JESUS GALLOSA LINARES**, identificada con **DNI N° 25689521** y **SEGUNDO TOMAS ARISTA CASTRO** identificado con **DNI N° 08536561**. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N°00003 de la Partida Registral **N° P52017084** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao y, en el Asiento N.º 00004, 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° 0016463-2023** del 24 de abril de 2023, el adjudicatario **SEGUNDO TOMAS ARISTA CASTRO**, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.º 00004 de la Partida Registral **N° P52017084** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como: Copia de DNI; copia de Partida Registral N° P520170184; Reporte histórico de pago del servicio de agua a la empresa SEDPAL del periodo 2017-2023; Reporte histórico de pago del servicio de luz a la empresa EDELNOR S.A del periodo 2009-2023; Estado de Cuenta Corriente emitido por la Municipalidad de Ventanilla de pagos de Impuesto Predial y Arbitrios del periodo 2008-2023; documentación con la cual sustenta no haber incumplido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, mediante el **Informe Legal N°068-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-RNAO** del 27 de abril del 2023; la profesional en materia legal emite pronunciamiento, indicando que, luego de haber evaluado el expediente y los medios probatorios presentados, se solicita una



inspección inopinada con el fin de verificar que no se haya incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales; de acuerdo a ello y 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, en atención al requerimiento formulado y luego de la evaluación del expediente, se realiza una **inspección inopinada** con fecha 19 de mayo del 2023 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 16 de enero de 2018**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el **Informe Técnico N° 002-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JECE**, emitido por el Ingeniero asignado a la Unidad de Administración de predios de la Oficina de Gestión Patrimonial; señalando sobre el estado de la edificación como construido, con material de madera barnizada y piso pulido, 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 90% y el 10% de área libre. De igual forma, que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como red de energía eléctrica, red de agua potable, red de desagüe y alumbrado público;

Que, mediante el **Informe N° 548-2023-GGR-OGP-UAP** de fecha 07 de setiembre de 2023 emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios se da la conformidad del **Informe Legal N°0069-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 06 de setiembre del 2023, emitido por la abogada de la referida unidad, donde se brinda el acuerdo del procedimiento y se precisa que tras haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados así como el **Informe Técnico N° 002-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-JEC** como resultado de la inspección técnica realizada, el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que los adjudicatarios y actuales 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, recomendando de esta manera reconocer su derecho de propiedad;

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, estando a lo expuesto está facultado para emitir



resoluciones, y con la visación de la Unidad de Administración de Predios, de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 19 de enero del 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N°140-2022-Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 20 de abril del 2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad a los adjudicatarios **TERESA DE JESUS GALLOSA LINARES Y SEGUNDO TOMAS ARISTA CASTRO**, del predio ubicado en **MZ. C5, Lote 15, Parcela Nuevo Pachacutec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao**, inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral **N° P52017084** 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 **16 de enero de 2018**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral **N° P52017084** 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 **TERESA DE JESUS GALLOSA LINARES Y SEGUNDO TOMAS ARISTA CASTRO**, 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.