



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

Expediente 2023-00040847 de fecha 23 de agosto de 2023, Informe Legal N° 084-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 28 de setiembre de 2023, Informe Técnico N° 054-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC de fecha 03 de octubre de 2023, Informe Legal N° 094-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 11 de octubre de 2023 y el Informe N° 000726-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 11 de octubre de 2023, emitido por la Coordinadora 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, 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 **21 de agosto de 2018**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado **en Mz. T, Lote 7, Parcela García Ronceros 3, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, del predio en mención a favor de **JUAN MANUEL PINEDO CULQUI**, identificado con DNI N° 41675250, adjudicatario y titular registral inscrito en el **Asiento N° 00002**, de la **Partida Electrónica N° P52020786** 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, 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 expediente 0040847-2023 de fecha 23 de agosto de 2023, el adjudicatario **JUAN MANUEL PINEDO CULQUI** solicita el Levantamiento de Carga Registral inscrita en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica P52020786 de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, al haberse cumplido más de 5 años de la adjudicación del predio, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos como: copia simple del reporte histórico efectuados a EDELNOR S.A (del periodo 2017-2023), copia simple del reporte histórico efectuados a SEDAPAL (del periodo 2017-2023), Estado de Cuenta Corriente de Impuesto Predial y Arbitrios del periodo 2011-2023 emitido por Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de D.N.I., Declaración jurada, copia de Minuta de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Predio del predio en curso, copia de Certificado Literal de Predio; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, mediante el **Informe Legal N°084-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 28 de septiembre de 2023, la profesional en materia legal emite pronunciamiento, indicando que, luego de haber evaluado el expediente y los medios probatorios presentados, se realice una inspección inopinada con el fin de verificar que no se haya incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales, por lo que, se atiende en base 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 29 de setiembre del 2023, 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 21 de agosto del 2018. Así, con fecha 03 de octubre de 2023, se emite el **Informe Técnico N° 054-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-PGC**, procedente del profesional de la Unidad de Administración de Predios, señalando que las características del terreno sobre el cual se encuentra la vivienda son: ubicación sobre un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, la conservación es buena, y contempla lo siguiente: edificación construida con tipo precario (madera con techo de calamina-fibraforte), con un área techada aproximadamente del 85%; predio usado como vivienda teniendo ambientes como sala, comedor, cocina, dormitorios, baño, lavandería y el otro 15 % restante es usado como patio sin techar. De igual forma, cuenta con servicios básicos domiciliarios como: red de energía eléctrica, red de agua potable, red de desagüe, red de gas natural y alumbrado público;

Que, mediante **Informe N° 000726-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **11 de octubre de 2023**, da conformidad al **Informe Legal N° 094-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha **11 de octubre de 2023**, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios, donde se brinda el acuerdo del procedimiento, concluyendo en señalar que el adjudicatario y actual titular registral **JUAN MANUEL PINEDO CULQUI** no ha incurrido en alguna de las causales establecidas en la Escritura Pública de su predio; 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 del adjudicatario y actual titular registral **JUAN MANUEL PINEDO CULQUI** del predio ubicado **Mz. T, Lote 7, Parcela García Ronceros 3, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en el Asiento N° **00002** de la Partida Electrónica **N.º P52020786** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales de resolución previstas en la Escritura Pública de fecha **21 de agosto del 2018**.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica **N.º P52020786** 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 se constituye en 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 los intervinientes en el presente procedimiento, 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.