



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

Expediente N° 2023-0035599 de fecha 01 de agosto de 2023, Expediente N° 2023-0057153 de fecha 02 de noviembre de 2023, Informe Legal N° 045-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 04 de agosto de 2023, Informe Legal N° 146-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR de fecha 12 de diciembre de 2023, Informe Técnico N° 114-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN de fecha 13 de diciembre de 2023, Informe Legal N° 154-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR del 14 de diciembre del 2023, y el Informe N° 001151-2023-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 14 de diciembre 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 la Escritura Pública de fecha 21 de mayo del 2007, El Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en **Manzana K, Lote 22, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Sector G, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, a favor de **JUAN MANUEL TESEN MORE**, identificado con DNI N° 42684395, adjudicación inscrita en el Asiento N° 00001 de la Partida Electrónica N° P01066937 y en el **Asiento N° 00002** la inscripción de la Carga Registral; dicho lote fue inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao. Además, en el **Asiento N° 00004** de la partida en mención, se figura inscrita la **COMPRAVENTA** a favor del señor **ROBERTO CARLOS CASTRO PACCO**, identificado con DNI N° 10103838; dicha compraventa versa en la Escritura Pública de fecha **16 de abril del 2021** y por último, en el **Asiento N° 00005**, se visualiza la **DONACION** del predio efectuada por el precitado titular registral **ROBERTO CARLOS CASTRO PACCO** a favor de **JUAN MANUEL TESEN MORE**, con fecha 30 de setiembre del 2022;

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 N°2023-0035599 de fecha 01 de agosto del 2023, el administrado **JUAN MANUEL TESEN MORE** solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el **Asiento N.º 00002** de la **Partida Electrónica N° P01066937**, 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 actualizada de certificado literal del predio; Reporte histórico de pagos a la empresa SEDAPAL correspondiente al periodo 2017-2023; Reporte histórico de pagos a la empresa EDELNOR correspondiente al periodo 2008-2023; Copia de carta a poder simple a manuscrito autorizada para la señora MAGDA ELITA AGUILAR CASTREJON con DNI N° 09049526; Copia de recibo de pago a la empresa SEDAPAL del mes de mayo del 2022; Copias de recibos de pago de Impuesto Predial y Arbitrios emitidos ante la Municipalidad de Ventanilla de fecha 27 de abril del 2023. Posteriormente, mediante Expediente N° 0057153 de fecha 02 de noviembre del 2023, presenta documentación complementaria que consta de: Copia de Constancia Tributaria de no Adeudar de fecha 06 de octubre del 2023, emitida por la Sub-Gerencia de Rentas y



Ejecutoria Coactiva de la Municipalidad Distrital de Ventanilla que comprenden Impuesto predial del periodo 2008-2023 y Arbitrios del periodo 2007-2023; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, mediante el **Informe Legal N° 146-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** del 12 de diciembre del 2023, la profesional en materia legal emite pronunciamiento, indicando que, luego de haber evaluado el expediente y los medios probatorios presentados, se verifica documentalmente que no se ha incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales, recomendando realizar una inspección inopinada; 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 24 de noviembre del 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 **21 de mayo del 2007**. Así, con fecha 13 de diciembre del 2023, se emite el **INFORME TÉCNICO N° 114-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, señalando el estado de conservación de la Edificación; ubicación sobre un relieve de topografía plana y tipo de suelo arenoso. Respecto de la vivienda y sus características, se verifica que la conservación es regular, y contempla lo siguiente: La edificación cuenta con dos niveles, el primer nivel está construido con material noble y el segundo y el segundo nivel de material prefabricado, la ocupación de la vivienda está constituida de 90% de área techada, contando el primer nivel con ambientes como: sala, cocina, comedor, baño, almacén, lavandería y área de gimnasio y el segundo nivel tiene dormitorios, en el cual dichas áreas representan el 100% del área ocupada. De igual forma, cuenta 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° 001151-2023-GRC/GGR-OGP-UAP** de fecha **14 de diciembre de 2023**, se da conformidad al **Informe Legal N° 154-2023-GRC/GGR-OGP-UAP-MACR** de fecha 14 de diciembre 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 **JUAN MANUEL TESEN MORE** no ha incurrido en alguna de las causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de su predio, recomendando se proceda a reconocer su derecho de propiedad, inscrito en el **Asiento N.º 00001** de la **Partida Electrónica N.º P01066937**, comprendiendo en sus efectos la transferencia por compraventa inscrita en el **Asiento N.º 00004** y la donación inscrita en el **Asiento N° 00005** de la mencionada partida electrónica;

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 **JUAN MANUEL TESEN MORE**, respecto del predio ubicado en **Manzana K, Lote 22, Barrio XV, Grupo Residencial 1, Sector G**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N° 00001** de la Partida Electrónica **N° P01066937** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del citado Reconocimiento de Propiedad, la compraventa otorgada a favor de **ROBERTO CARLOS CASTRO PACCO**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00004** y la donación otorgada a favor del actual titular registral **JUAN MANUEL TESEN MORE**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00005** de la Partida Electrónica **N° P01066937**

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **P01066937** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO CUARTO: 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 QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución los intervinientes en el presente procedimiento administrativo, 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.

ARTÍCULO SEXTO: 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.