



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

El Informe N° 000161-2024-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 15 de marzo de 2024, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de reconocimiento de derecho (EXP. 28066-2023), del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. B1, Lote 6, Parcela Nuevo Pachacutec, distrito de Ventanilla y Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N° P52016940; 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 26 de febrero del 2018**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. B1, Lote 6, Parcela Nuevo Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, a favor de **PERCY ROBERT OLAECHEA ZUÑIGA**, identificado con DNI **N°44604489**. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N.º 00003 de la Partida Electrónica **N.º P52016940** 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 14º 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.º 0028066** del 20 de junio del 2023, la señora CARMEN CAMARGO ZUÑIGA con carta poder simple otorgada por el adjudicatario **PERCY ROBERT OLAECHEA ZUÑIGA**, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.º 00004 de la Partida Electrónica **N.º P52016940** 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 D.N.I, Copia de carta poder simple, Copia de la Escritura pública, Copia de la Anotación de Inscripción emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Copia del Reporte histórico de luz emitido de la empresa EDELNOR S.A. correspondiente a los años 2009 al 2023, Copia de recibo de agua emitido por SEDAPAL correspondiente a los años 2017 al 2023, Copia de Estado de cuenta Corriente emitido por la Municipalidad distrital de Ventanilla correspondiente a los años 2020 al 2023, Copia de recibo de gas emitido por CALIDDA correspondiente al año 2023, Copia de la Constancia de Posesión emitida por la Gerencia de Asentamientos Humanos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla correspondiente al 14 de agosto del 2009; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual, documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones. Inscrita en la Escritura Pública de fecha 26 de febrero del 2018, mediante el cual el Gobierno Regional del Callao adjudicó el predio a **PERCY ROBERT OLAECHEA ZUÑIGA**.

Que, de los medios probatorios aportados por la administrada 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 01 de marzo del 2024 se realizó la inspección técnica sobre el predio adjudicado dentro del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales celebradas mediante Escritura Pública de 26 de febrero del 2018. Así, con fecha 14 de marzo del 2024, se emitió el **Informe Técnico N°021-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, emitido por la arquitecta especialista en Cartografía y Sistema de Información Geográfica Profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial, señalando que, el estado de conservación de la edificación como Construido total, con las siguientes características: se verifica que la conservación es regular, la ocupación de la vivienda es total constituida, que abarca el 80% de área techada, conformado por los siguientes ambientes: dos cocheras, tres dormitorios, dos lavanderías, dos servicios higiénicos, depósito, comedor y el 20% del predio corresponde al área libre, funcionando como jardín y tendedero. 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. Se verificó que el administrado se encuentra en posesión, permitiendo el ingreso a la vivienda, concluyendo que el administrado **PERCY ROBERT OLAECHEA ZUÑIGA** si hace vivencia en el predio ubicado en la Mz. B1, Lote 6, Parcela Nuevo Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao. Que, mediante el Informe Legal N.º 026-2024-OGP-UAP-JHOLA de fecha 14 de marzo del 2024, emitido por el Abogado de la Unidad de Administración de Predios, así como el Informe Técnico N° 021-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN emitido por la arquitecta especialista en Cartografía y Sistema de Información Geográfica Profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial; y visto el resultado de la inspección técnica realizada, el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que el adjudicatario y actual titular registral, 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°015 de fecha 17 de enero del 2024; en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **PERCY ROBERT OLAECHEA ZUÑIGA**, del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. B1, Lote 6, Parcela Nuevo Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica **N.º P52016940** 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 26 de febrero de 2018**.



ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Electrónica **N.º P52016940** 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 al adjudicatario **PERCY ROBERT OLAECHEA ZUÑIGA** 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.