



**RESOLUCION JEFATURAL N° 425 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**

LIC. CAROLINA DE ALIAGA  
Jefa de Oficina de Trámite Documentaria y Archivo (el)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 02 JUN. 2015

**VISTOS:**

El Informe Legal N° 299 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP-JSELF, del 22 de Mayo del 2015, el Informe N° 439-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 20 de Mayo del 2015 y la Ficha de Inspección Técnica Legal de fecha 07 de Mayo del 2015.

**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 a ese momento; 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, por Ordenanza Regional N° 003-2005-REGION CALLAO-CR, 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, precisando que, el saneamiento físico legal incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos y 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, mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se crea 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 I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula CUARTA del contrato de Transferencia por adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec, que quedará resuelto del pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: a) Falta de Pago de 3 (tres) 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 5 (cinco) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivienda en el lote durante los cinco (5) primeros años; d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años;

Que, el Área Técnica de ésta Jefatura, realizó de Oficio la Inspección Técnico - Legal de fecha el 07 de Mayo del 2015, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales sobre el lote de interés, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio inscrito en el Asiento N° 00002, en la Partida Electrónica N° P52005749, del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la MZ D1 LOTE 1 del AA.HH. VIV. TALLER SEÑOR DE LOS MILAGROS, SECTOR EQUIPAMIENTO, dentro del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao, concluyendo que el beneficiario JOSE FELICIANO RUFASO ZAVALETA, se le encontró ejerciendo la posesión efectiva del mencionado predio, cuya titularidad la adquirió del Gobierno Regional del Callao, el 31 de Diciembre del 2007, mediante transferencia de adjudicación a título oneroso, cuya copia simple obra en el presente Expediente Administrativo, por lo tanto no ha incurrido en ninguna de las causales previstas en la cláusula cuarta del contrato de adjudicación.

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-007774 del 07 de Abril del 2015, JOSE FELICIANO RUFASO ZAVALETA, solicita el Levantamiento de la Carga Registral. para lo cual cumple con presentar documentos probatorios que demuestren la

posesión que ostenta sobre el predio sub materia, como son su documento nacional de Identidad, copia del Recibo de Pago ante la Municipalidad de Ventanilla, por el concepto de Impuesto Predial del 2015, Recibo de pago ante la Municipalidad de Ventanilla por el concepto de Arbitrios Municipales, copia simple de recibo de pago de EDELNOR, copia simple del recibo de pago del Gobierno Regional del Callao por cancelación total de la oferta de venta, copia literal simple de propiedad inmueble, copia simple de la minuta de transferencia por adjudicación a título oneroso otorgado por el Gobierno Regional del Callao.

Que, el adjudicatario primigenio JOSE FELICIANO RUFASTO ZAVALA, no ha incurrido en ninguna de las causales de Resolución Contractual, estipuladas en la Cláusula cuarta de la Escritura Publica inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P52005749, puesto que realizo vivencia efectiva en el predio sub materia por más de CINCO AÑOS, desde su adjudicación el 31 de Diciembre del 2007 hasta el 07 de Mayo del 2015 en que se levantó la Ficha de Inspección Técnica Legal, misma que reúne la calidad de prueba directa, por lo expuesto resulta pertinente 1) reconocer el derecho de propiedad inscrito en la Partida Electrónica N° P52005749 a favor de JOSE FELICIANO RUFASTO ZAVALA, por ser el adjudicatario original del mencionado predio y 2) proceder con la cancelación del asiento donde obra inscrita la carga registral.

Atendiendo a que la competencia de esta Jefatura para la instrucción del presente procedimiento administrativo se encuentra determinado por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011, con las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;


**SE RESUELVE:**

**PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario JOSE FELICIANO RUFASTO ZAVALA, al no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual contenidas en la cláusula cuarta de la Escritura Publica inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P52005749, sobre el predio ubicado en la MZ D1 LOTE 1 del AA.HH. VIV. TALLER SEÑOR DE LOS MILAGROS, SECTOR EQUIPAMIENTO, dentro del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao.

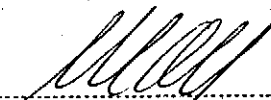
**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P52005749.

**TERCERO: NOTIFICAR** la presente Resolución al administrado, para los fines de Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
CARLOS VELEZ RAMOS  
Jefe de Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

  
LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO