



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Zolka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg 364 Fecha 30-DIC-2020

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 410 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 30 DIC. 2020

### VISTOS:

El Informe Técnico N° 007-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 15 de diciembre del 2020, emitido por el especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; el Informe Legal N°0099-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM de fecha 17 de diciembre del 2020 de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial; y el Informe N°1294-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 15 de diciembre del 2020, y;

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 4 de Julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PCEP, 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 I del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, el artículo 923° del Código Civil Peruano; artículo 2°, inciso 16 y el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, consagran al Derecho de propiedad como un derecho real, fundamental e inviolable;

Que, mediante Escritura Pública de fecha **09 de marzo del 2015**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, **Mz. F, Lote 02, Sector Inca Pachacútec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de **GESY TUANAMA SALAS** y **ALFONSO VILLEGAS CARRASCO** (en adelante adjudicatarios); adjudicación inscrita en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica **P52007334** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; en el Asiento N° 00004, la carga correspondiente a las causales de resolución del contractual y en el Asiento N° 00005 obra inscrita la Escritura Pública de compra venta de fecha 05 de noviembre del 2020, otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por **MARIA SANTOS PRADA CAJUSOL** y **CESAR DAVID ZAPATA CORTEZ**, actuales titulares registrales;

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere el artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada,



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 03 (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 05 (cinco) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (05) primeros años; d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (05) años;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° SGR-020650** de fecha **26 de noviembre del 2020**, los titulares registrales solicitan el levantamiento de carga inscrita en la Partida Registral antes mencionada, señalando que se ha cumplido con las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **09 de marzo del 2015**, solicitando se reconozca su derecho de propiedad y se disponga el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado a su escrito copias simples de diversos documentos (medios probatorios) a nombre de los adjudicatarios, El Estado de Cuenta Corriente del Impuesto Predial del 2006 al 2020, Estado de Cuenta Corriente de Arbitrios del 2007 al 2020, emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Constancia de Posesión de fecha 06 de junio del 2014, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Reporte de Pagos de Edelnor S.A. de marzo del 2009 hasta noviembre del 2020, que acreditan la posesión y sustentan no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual;

Que, el día 10 de diciembre del 2020 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 del **09 de marzo del 2015**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo que dicho resultado fue consignado en el **Informe Técnico N° 007-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 15 de diciembre del 2020**, emitido por la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial que señala que el estado de conservación de la edificación se determina como regular, construida de material precario, ocupando todo el lote en uso de vivienda, con el 100% del área total construida (70% ocupada por ambientes internos y 30% patio, lavandería y tendal), observándose que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos, por lo que finalmente concluye que la adjudicataria, si hace vivencia en el predio materia de la presente solicitud;

Que, revisados y evaluados los medios probatorios presentados de acuerdo a lo indicado por su despacho; así como vistos los resultados de la Inspección Técnica realizada, se concluye que **GESY TUANAMA SALAS y ALFONSO VILLEGAS CARRASCO**, no ha incurrido en las causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la referida Escritura Pública, lo cual repercute favorablemente sobre el derecho de propiedad consignado en la Escritura Pública de compra venta de fecha 05 de noviembre del 2020, otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por **MARIA SANTOS PRADA CAJUSOL y CESAR DAVID ZAPATA CORTEZ**, actuales titulares registrales;

Que, el numeral 6.2) del artículo 6° del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS de fecha 25 de enero de 2019, establece: "(...) los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo";

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° 240 de fecha 16 de noviembre de 2020; y contando con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER** el derecho de propiedad de los adjudicatarios **GESY TUANAMA SALAS y ALFONSO VILLEGAS CARRASCO** del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. 344... Fecha 30 Dic. 2020



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **410** -2020-GRC/GGR-OGP

Ciudad de Pachacútec, **Mz. F, Lote 02, Sector Inca Pachacútec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrita en el Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica **P52007334** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Cuarta de la Transferencia por Adjudicación a título oneroso de fecha **09 de marzo del 2015**.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- COMPRENDER** en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta otorgada a favor de **MARIA SANTOS PRADA CAJUSOL** y **CESAR DAVID ZAPATA CORTEZ**, que obra inscrita en el Asiento N° 00005 de la Partida Registral N° **P52007334**

**ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° **P52007334** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que la presente constituye mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP.

**ARTÍCULO QUINTO.-NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural a los adjudicatarios y/o titulares registrales, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento General; y, publíquese la misma en la página web institucional, [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Henry Guillermo Ruiz López  
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg 364 Fecha 08.08.2020