

1 FEB. 2021



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 014 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 01 FEB. 2021

VISTOS:

Las Hojas de Ruta SGR-016231 del 5 de octubre de 2020 y SGR-019101 del 9 de noviembre de 2020; el Informe Técnico N.º 017-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 21 de diciembre de 2020 emitido por la especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; el Informe Legal N.º 009-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-EPL de fecha 12 de enero de 2021 emitido por la profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; y el Informe N.º 017-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 12 de enero de 2021 emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N.º 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.º 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.º 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N.º 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.º 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, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho.

Que, el artículo 923º 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 2º y el artículo 70º 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 mayo de 2007, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. B, Lt. 11, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de **LUIS PALOMINO ROSAS** (conforme a la partida registral) y **LUZ ESMERITA RODRIGUEZ ASMAT (en adelante, adjudicatarios)**; dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N.º 00001 de la **Partida Electrónica N.º P01025379** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el Asiento N.º 00002 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.º 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 las hojas de ruta SGR-016231 del 5.10.2020 y SGR-019101 del 9.11.2020, los adjudicatarios y actuales titulares registrales **LUIS PALOMINO ROSAS** (conforme a la partida registral) y **LUZ ESMERITA RODRIGUEZ ASMAT** solicitan el levantamiento de la carga que se encuentran inscritas en la partida registral antes mencionada, señalando haber cumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso, solicitando se le reconozca su derecho de propiedad; así como se disponga el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios) como el reporte de estado de cuenta corriente de impuesto predial y arbitrios emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla por el periodo 2008-2020, reporte de consumo de servicio eléctrico emitido por Edelnor S.A.A. por el periodo 2009-2020; constatación policial de vivencia del 29 de agosto de 2003, emitida por la CPNP. MOVIL Pachacútec, entre otros documentos, que sustentan no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual.

Que, el 18 de diciembre de 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 26 de mayo de 2007, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 017-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 21 de diciembre de 2020, señalando sobre el estado de conservación de la edificación como bueno, construido de material precario, ocupando todo el lote para uso de vivienda, con las siguientes características: paredes de madera y techo de calamina, 50% ocupado por ambientes internos y 50% por el patio, cochera de autos y corral de aves, observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos, por lo que finalmente concluye que los adjudicatarios si hacen vivencia en el predio materia de la presente solicitud.

Que, revisados y evaluados los medios probatorios presentados por los administrados; así como vistos los resultados de la Inspección Técnica realizada, se concluye que **LUIS PALOMINO ROSAS** (conforme a la partida registral) y **LUZ ESMERITA RODRIGUEZ ASMAT** no han incurrido en las causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la referida Escritura Pública.

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, se presume la veracidad de los documentos presentados por los administrados; no obstante, 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 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 y titulares registrales **LUIS PALOMINO ROSAS** (conforme a la partida registral) y **LUZ ESMERITA RODRIGUEZ ASMAT** del predio ubicado en la





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 014 -2021-GRC/GGR-OGP

Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Manzana B, Lote 11, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el Asiento N° 00001 de la Partida Electrónica N.º P01025379 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 26 de mayo de 2007.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00002 de la Partida Electrónica N.º P01025379** 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: NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural a los adjudicatarios y 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



[Handwritten signature]
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Zorka Carrido Millán
Jefa de Trámite Documentario y Archivo

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Zorka Carrido Millán
Jefa de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg Fecha

01 FEB. 2021