



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **369** -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 11 AGO. 2021

VISTOS:

La Hoja de Ruta N° SGR-010466 del 22 de junio de 2021, el Informe Técnico N.º 083-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 13 de julio de 2021 emitido por la especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; el Informe Legal N° 031-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 10 de agosto de 2021 emitido por la profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; y el Informe N.º 1045-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 10 de agosto 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°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.

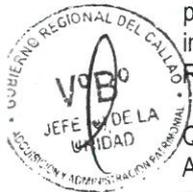
Que, mediante Decreto Supremo N° 012-89-VC se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por 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 I 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 09 de setiembre de 2013, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana L, Lote 14, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de **OLGA ARAUJO CALDERON** y **HERASMO HUAYHUA OCHOA**. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N.º 00001 de la **Partida Electrónica N.º P01025272** 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.



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. 1568... Fecha 11 AGO. 2021



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 363 -2021-GRC/GGR-OGP

Asimismo, se advierte la compra venta celebrada con la actual titular registral **NATIVIDAD QUISPE PAREDES**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** Partida Electrónica N.° **P01025272**.

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el considerando precedente, 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 documentación ingresada a través de la Hoja de Ruta N° **SGR-010466** del 22 de junio de 2021, la adjudicataria y/o actual titular registral **NATIVIDAD QUISPE PAREDES**, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.° 00002 de la **Partida Electrónica N.° P01025272** 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 del Estado de Cuenta Corriente de los periodos del 2014 al 2020 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Recibos de Pagos de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla del año 2019, Declaración Jurada de Impuesto Predial del 2019 al 2020, Estado de Cuenta Corriente del 2020 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Reporte de pagos del servicio de energía eléctrica emitida por la empresa Edelnor S.A. de los periodos 2007 al 2020, recibos de pagos varios de Enel y Sedapal del año 2020, así como copia de la Escritura Pública de fecha 09 de setiembre de 2013, mediante el cual el Gobierno Regional del Callao le adjudicó el predio, documentación que sustentaría que la administrada no ha incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual.

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 12 de julio de 2021 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 09 de setiembre de 2013, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 083-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 13 de julio de 2021, señalando sobre el estado de conservación de la edificación como regular, construido con material precario, con las siguientes características: paredes de madera y techo de eternit. Asimismo, se indica que el 100% del predio es ocupado por la edificación: con el 90% del área techada y que cuenta con los siguientes ambientes: sala, cocina, comedor, dormitorios, baño, lavandería, tendal y el 10% del área libre ocupada por el patio; observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe.

Que, mediante el Informe Legal N.° 031-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 10 de agosto de 2021 se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, así como el informe técnico emitido por la ingeniera de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; asimismo, con el Informe N.° 1045-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 10 de agosto de 2021 se da la conformidad de dicho informe legal, al correr traslado del mismo; así como visto el





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Zorba Carrido Millan
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 1568 Fecha

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **363** -2021-GRC/GGR-OGP

11 AGO. 2021

resultado de la inspección técnica realizada, el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que la adjudicataria y titular registral, no han 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° 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 **OLGA ARAUJO CALDERON y HERASMO HUAYHUA OCHOA**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto del predio ubicado en la Manzana L, Lote 14, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el **Asiento N° 00001** de la Partida Electrónica **N.º P01025272** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta celebrada con la actual titular registral **NATIVIDAD QUISPE PAREDES**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** Partida Electrónica **N.º P01025272**.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **N.º P01025272** 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 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 Registros Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural a la adjudicataria y/o titular registral, 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.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, notificar la presente Resolución conjuntamente con el Expediente original a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado
Jefa de la Oficina de Gestión Patrimonial

