



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **434** -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 22 SEP. 2021

VISTOS:

El Informe Legal N°090-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-FAPG, de fecha 21 de setiembre de 2021, emitido por la profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial y el Informe N.º 1215-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 21 de setiembre del 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 establecen las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal, 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 16 de enero del 2007, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en el Sector Oasis Mz. A, lote 2, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de **JULIO CESAR CHARALLA LIMA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 40875768. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N°00002 de la Partida Electrónica P52000243 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao y, en el Asiento N.º 00003 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. Zorba Carrizo Millan  
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Fecha 22.SEP. 2021

1288

Asimismo, de la referida Partida Electrónica, se advierte la inscripción de compra venta celebrada entre el adjudicatario y doña **MARTHA JURUPE SIESQUEN**, la misma que se encuentra inscrita en el Asiento N° 00004.

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-005541 del 13 de abril del 2021, la actual titular registral **MARTHA JURUPE SIESQUEN** solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.º 00003 la Partida Electrónica P52000243 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 el Estado de Cuenta Corriente del impuesto Predial de los periodos 2013 al 2021 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla y copia del recibo de servicio de energía eléctrica, emitido por la Empresa Enel, correspondiente al mes de enero del año 2020; documentación que sustentaría que la administrada no incurrió 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 mismos 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, con fecha 22 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 16 de enero del 2007, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 099-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 26 de julio del 2021, señalando sobre el estado de conservación de la edificación como regular, construido con material precario, con las siguientes características: cercado y compartimientos internos con paredes de madera y techo de eternit. El lote se encuentra ocupado en 100%, siendo 50% de área techada ocupado por los ambientes de comedor, cocina, dormitorio, baño y 50% es área libre: patio-tendal.

Que, mediante el Informe Legal N.º 090-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-FAPG, de fecha 21 de setiembre del 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° 1215-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 21 de setiembre del 2021, se ha cumplido con correr traslado del mismo; así como visto el resultado de la inspección técnica realizada; la cual, es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que la adjudicataria y actual titular registral, no han incurrido en alguna de las causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública del predio en cuestión, encontrándose la última actualmente en posesión y haciendo vivencia.

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

Abog. Zaira Carrido Millan  
ALFA TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
OFICINA REGIONAL DEL CALLAO

22 SEP. 2021



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **434** -2021-GRC/GGR-OGP

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 del adjudicatario **JULIO CESAR CHARALLA LIMA**, en mérito a los fundamentos expuesto en la presente Resolución Jefatural, respecto del predio ubicado en el Sector Oasis Mz. A, Lote 2, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **P52000243** 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 16 de enero del 2007.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la compra venta celebrada a favor de **MARTHA JURUPE SIESQUEN**, que versa inscrita en el Asiento N° 00004 de la Partida Electrónica **P52000243** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la Partida Electrónica **P52000243** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

**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 CUARTO: NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural a la adjudicataria y 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](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



Gobierno Regional del Callao  
  
Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado  
Jefa(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 Millán  
Jefa de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

1788 Fecha 22 SEP. 2021