



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

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

2171

10 NOV. 2021

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 557 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 10 NOV. 2021

### VISTOS:

El Informe Legal N°135-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-FAPG, de fecha 08 de noviembre de 2021, emitido por la profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial y el Informe N.º 1475-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 08 de noviembre 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 23 de abril marzo del 2014, 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, Parcela J-L, Mz. C, lote 11, Sector 2 – Ampliación Terrazas, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de **WILMER JESUS RAYMUNDO ESPINOZA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 42362381 y **REYNA LAIZA POLO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 45032487. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N°00002 de la Partida Electrónica P52010927 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.





2171

10 NOV. 2021

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-015306, de fecha 26 de agosto del 2021; el adjudicatario y actual titular registral **WILMER JESUS RAYMUNDO ESPINOZA** solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.º 00003 de la Partida Electrónica P52010927 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 copias de (07) recibos de pago de consumo de energía eléctrica, correspondiente a los años 2012 al 2021, copia del Primer Testimonio de Escritura Pública donde consta la adjudicación efectuada, un recibo de arbitrios municipales, correspondiente a los años 2012 al 2021 y el Estado de Cuenta Corriente del impuesto predial, correspondiente a los años 2017 al 2021, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; documentación que sustentaría que el administrado no incurrió en ninguna de las causales de resolución contractual.

Que, de los medios probatorios aportados por el administrado 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 05 de octubre 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 23 de abril del 2014, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 160-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC, de fecha 06 de octubre del 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. La ocupación es 100% del área total, el área techada es 70%, ocupada por los ambientes internos: sala, comedor, cocina, dormitorio, baño y 30% de área libre ocupado por la cochera y a lavandería-tendal.

Que, mediante el Informe Legal N.º 135-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-FAPG, de fecha 08 de noviembre del 2021, se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, así como el informe técnico emitido por el profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; asimismo, con el Informe N° 1475-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 08 de noviembre 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 los adjudicatarios y titulares registrales, 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.







RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **557** -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° 066 de fecha 25 de marzo del 2021 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 **WILMER JESUS RAYMUNDO ESPINOZA y REYNA LAIZA POLO**, del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Parcela J-L, Mz. C, lote 11, Sector 2 – Ampliación Terrazas, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica **P52010927** 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 23 de abril del 2014.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la Partida Electrónica **P52010927** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

**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 Registros 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](http://www.regioncallao.gob.pe).

**ARTICULO 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(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  
JEFE DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
2171 10 NOV. 2021