



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 153 -2022-GRC/GGR-OGP

Callao, 01 ABR. 2022

VISTOS:

Hojas de Rutas N° SGR-005281 del 10 de marzo de 2022 y N° SGR-004435 del 01 de marzo de 2022; el Informe Técnico N° 033-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 21 de marzo de 2022; el Informe Legal N.º 076-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 29 de marzo de 2022; y el Informe N.º 422-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 29 de marzo de 2022 de 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 26 de mayo de 2007**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Mz. A, Lote 19, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor de **ROMULO JUNIOR EUSEBIO GUERRERO CERRON**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 43516869. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N.º 00001 de la Partida Electrónica N.º **P01064516** 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.

Asimismo, se advierte la inscripción de la compra venta celebrada con la actual titular registral **YUDY TENORIO ESPINO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40497050, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica N.º **P01064516** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.







RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **153** -2022-GRC/GGR-OGP

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 las **Hojas de Rutas N° SGR-005281** del 10 de marzo de 2022 y **N° SGR-004435** del 01 de marzo de 2022, la actual titular registral **YUDY TENORIO ESPINO**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40497050, solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento N.° 00002 de la Partida Electrónica **N.° P01064516** 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 Documento Nacional de Identidad-D.N.I, Constancia de solicitud de Enel Distribución Perú S.A con N° 2014484 de fecha 22 de enero de 2022, recibo de pago de impuesto predial y arbitrios municipal de fecha 22 de febrero de 2022 emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Reporte de Pagos del servicio de energía eléctrica Edelnor S.A de los periodos 2007 al 2022; documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, que se encuentran recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de fecha 26 de mayo de 2007; así como obra la **Escritura Pública de fecha 26 de mayo de 2007**, 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 19 de marzo de 2022, 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 26 de mayo de 2007**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 033-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 21 de marzo de 2022; emitido por la especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial señalando sobre el estado de conservación de la edificación como regular, construido con material precario, con las siguientes características: la parte delantera existe una vivienda de dos niveles, construida de paredes de madera, con techo de eternit y la parte posterior cercada con paredes de madera. Asimismo, se indica que el 100% del predio es ocupado por la edificación: con el 50% del área techada y que cuenta con los siguientes ambientes: cocina - comedor, dormitorio, baño; y el 50% del área libre está ocupada por la lavandería, patio - tendal y depósito de maderas; observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público, gas natural, red de comunicaciones y desagüe.

Que, mediante el Informe Legal N.° 076-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 29 de marzo de 2022, emitido por la abogada de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial 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.° 422-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 29 de marzo de 2022 emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, da la conformidad de dicho informe legal, al correr



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

Abog. *[Firma]*  
JEFE DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

reg. *[Firma]* Fecha 07 APR 2022





## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 153 -2022-GRC/GGR-OGP

traslado del mismo; así como visto el resultado de la inspección técnica realizada, el cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que el adjudicatario y/o titular registral, no ha 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° 066 de fecha 25 de marzo de 2021 y, contando con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial.

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario **ROMULO JUNIOR EUSEBIO GUERRERO CERRON**, del predio ubicado en la Mz. A, Lote 19, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, 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 **P01064516** 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 26 de mayo de 2007**.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la inscripción de la compra venta celebrada con la actual titular registral **YUDY TENORIO ESPINO**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00003** Partida Electrónica N.º **P01064516** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

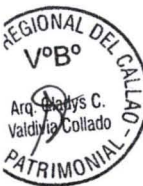
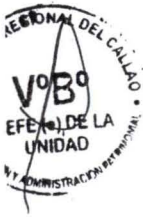
**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Electrónica N.º **P01064516** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP.

**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 Registro Públicos-SUNARP.

**ARTICULO QUINTO: NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural del adjudicatario 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](http://www.regioncallao.gob.pe).

**ARTICULO SEXTO: 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. Jorka Garrido Millan  
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. .... Fecha .....

01 APR. 2022