



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° -2022-GRC/GGR-OGP

VISTO:

Hoja de Ruta N° SGR-003726 de fecha 22 de febrero de 2022; el Informe Técnico N° 018-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC del 09 de marzo de 2022; el Informe Legal N° 70-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 14 de setiembre de 2022; y el Informe N° 000696-2022-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 15 de setiembre del 2022, emitido por la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios 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 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 octubre de 2009**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana A1, Lote 4, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, a favor de **JULIO CESAR NOVOA PADILLA** identificado con DNI N° 42748946 y **GIANNINA ISABEL ESTRADA VALLADARES** identificada con DNI N° 42487527. Dicha adjudicación fue inscrita en el Asiento N.º 00002 de la Partida Electrónica N° **P52007011** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao y, en el Asiento N° 00003 de la referida partida registral, la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación;

Que, de la revisión de los antecedentes registrales de la Partida Electrónica N° P52007011, se advierte inscrito en el Asiento N° 00004 la donación del 50 % de las acciones y derechos que sobre el predio tenía **GIANNINA ISABEL ESTRADA VALLADARES** a favor de **JULIO CESAR NOVOA PADILLA**, según Escritura Pública de fecha **02 de setiembre de 2014**, quien a la fecha es uno de los actuales titulares registrales. Si bien es cierto, el predio fue transferido antes de la conclusión del plazo, es decir antes del **16 de octubre de 2014**, no contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **16 de octubre de 2009**, toda vez que el 50 % de las acciones y derechos del predio no fue transferido a terceros, si no a favor de uno de los adjudicatarios;

Que, así también, se advierte que en el Asiento N° 00005 la actual titular registral **CARMEN ROSA SANTIAGO GUIZADO** identificada con DNI N° 43059910 ha adquirido el 50 % de las acciones y derechos del inmueble, en virtud de la donación otorgada a su favor por el actual titular registral **JULIO CESAR NOVOA PADILLA**, según la Escritura Pública de fecha **28 de octubre de 2020**;

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 SGR-003726** de fecha 22 de febrero de 2022, los actuales titulares registrales **JULIO CESAR NOVOA PADILLA** y **CARMEN ROSA SANTIAGO GUIZADO** piden el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica N° P52007011 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: Certificado Literal de la Partida Registral N° P52007011; Copia de los DNI de los titulares registrales; Reporte de Pagos de la empresa EDELNOR S.A. del periodo marzo 2009 a enero 2022; Estado de Cuenta Corriente de Impuesto Predial del periodo 2010 al 2021 y arbitrios municipales del periodo 2014 al 2021 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; Histórico de Pagos de la



empresa Sedapal S.A. del periodo diciembre 2017 hasta enero 2022. Así como consta en la **Escritura Pública de fecha 16 de octubre de 2009**, mediante el cual el Gobierno Regional del Callao le adjudicó el predio; documentación con la que el administrado sustenta no haber incurrido 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 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 08 de marzo de 2022 se realizó la inspección técnica sobre el predio adjudicado dentro del Proyecto Especial Ciudad 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 octubre de 2009**. Así, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo consignado dicho resultado en el Informe Técnico N° 018-2022-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 09 de marzo de 2022; emitido por la Especialista en Saneamiento Físico Legal de Tierras de la Oficina de Gestión Patrimonial; señalando sobre la conservación de la edificación como regular construido con material mixto con las siguientes características: paredes de adobe con techo de Eternit. Asimismo, se indica que el predio es ocupado totalmente por la edificación: Área Techada 80% y de Área Libre 20% y 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° 70-2022-GRC/GGR-OGP-UAP-DGC de fecha 14 de setiembre de 2022, emitido por la abogada de la Unidad de Administración de Predios se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, así como el informe técnico emitido por la especialista en Saneamiento Físico Legal de Tierras de la Oficina de Gestión Patrimonial; asimismo, con el Informe N° 000696-2022-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 15 de setiembre de 2022 emitido por la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, da la conformidad de dicho informe legal, al correr 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 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;

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;

Asimismo, 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 - ROF, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un jefe designado por el Gobierno Regional del Callao y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional, la Resolución Ejecutiva Regional N° 240-2020, de fecha 16 de noviembre del 2020, que encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial y la Resolución Ejecutiva Regional N° 157-2021, de fecha 05 de julio de 2021, que delega facultades especiales a la Oficina de Gestión Patrimonial; Que mediante el artículo 2° de la Resolución Ejecutiva Regional N° 141 de fecha 19 de mayo del 2022, encargan las responsabilidades administrativas a favor del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado para emitir Resoluciones; y de acuerdo a la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2017-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 19 de enero de 2017, modificada mediante Resolución Gerencial General Regional N° 140-2022-Gobierno Regional del Callao/ GGR de fecha 20 abril de 2022, en cuanto a la modificación y denominación de funciones y a las Unidades Funcionales de La Oficina de Gestión Patrimonial, Por tanto, la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial ha sido fraccionada en la Unidad de Administración de Predios y la Unidad de Control Patrimonial, cada una con las nuevas funciones de acuerdo con el Anexo N° 01 de la citada Resolución Gerencial General Regional; contando la misma, con la visación de la Gerencia de Asesoría Jurídica y de la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **JULIO CESAR NOVOA PADILLA** y **GIANNINA ISABEL ESTRADA VALLADARES**, del predio ubicado en la Manzana A1, Lote 4, Sector H, Barrio XVI, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica **N° P52007011** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; en el **Asiento N° 00002** de la citada partida, al no haber incurrido en las causales de resolución previstas en la Cláusula Cuarta de la **Escritura Pública de fecha 16 de octubre de 2009**.

ARTÍCULO SEGUNDO: INDICAR en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la donación del 50% de acciones y derechos a favor de **JULIO CESAR NOVOA PADILLA**, que versa inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Electrónica **N° P52007011**.

ARTÍCULO TERCERO: COMPRENDER en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la donación del 50% de acciones y derechos a favor de **CARMEN ROSA SANTIAGO GUIZADO**, otorgada por **JULIO CESAR NOVOA PADILLA** que versa inscrita en el **Asiento N° 00005** de la Partida Electrónica **N° P52007011**.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Electrónica **N° P52007011** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO QUINTO: 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 SEXTO: ENCARGAR a la Oficina de Gestión Patrimonial la notificación de la presente resolución a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo conforme lo establecido por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTÍCULO SETIMO: DISPONER a la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación de la presente resolución en el Portal Institucional de la entidad (www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE