



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Expediente 2024-0009774 del 04 de marzo del 2024, Expediente 2024-0026001 del 28 de mayo del 2024, Informe Legal N°360-2025-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH, del 12 de agosto del 2025; Informe N° 000756-2025-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 13 de agosto del 2025, emitido por el Coordinador de la Unidad de Administración 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 923º 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 2º y el artículo 70º 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 marzo del 2009**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso favor de **JOSE HUMBERTO COLLANTES OLIVOS**, el predio ubicado en la **Mz. G, Lote 14, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N°P01026307**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose inscrito dicha adjudicación en el **Asiento N° 00001**, de la citada Partida registral; asimismo, en el **Asiento N° 00002** se inscribió la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación;

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el numeral 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 3 (tres) 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 5 (cinco) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años;

Que, asimismo visualizada la **Partida Registral N° P01026307** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00003** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA y ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante documentación ingresada a través del Expediente N° 2024-0009774 de fecha 04 de marzo del 2024, los titulares registrales **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA**, identificado con DNI N° 03689908 y **ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, identificada con DNI N° 42046212, solicitan el levantamiento de la carga registral que se encuentra inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N° P01026307**, habiendo adjuntado a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) 02 Cartas poder otorgados a favor de Miguel Angel Córdova de Olazabal, b) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes, c) Estado de cuenta corriente al 24/11/2023 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, d) Recibo de luz de fecha julio del 2017, e) Recibo de luz de fecha diciembre del 2016, e) Certificado Literal de la Partida N° P01026307, f) Testimonio de compra venta otorgado a favor de los recurrentes, g) Estado de cuenta corriente al 27/05/2024 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, h) Reporte de pagos de Enel, i) Histórico de pagos de Sedapal;

Que, a través del **Informe Legal N° 360-2025-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH** de fecha **12 de agosto del 2025**, la profesional adscrita a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señala que en atención al pedido formulado por los titulares registrales **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA y ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, mediante los escritos signados con Expediente N° 2024-0009774 del 04 de marzo del 2024 y Expediente N° 2024-0026001 del 28 de mayo del 2024, y luego de haber visualizado la copia literal adjuntada a los referidos escritos materia del presente análisis, se observa que el adjudicatario **JOSE HUMBERTO COLLANTES OLIVOS**, pese a tener pleno conocimiento de las causales de resolución contractual a las que se encontraba obligado, transfirió el predio sub materia con fecha **07 de noviembre del 2012**, a través de compra venta otorgado a favor de **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA y ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, es decir al tercer año, 07 meses y 22



días de realizada la adjudicación de fecha **16 de marzo del 2009**; habiendo incumplido de esta manera lo dispuesto en la causal b), del artículo 14º del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR y que se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de fecha **16 de marzo del 2009**, que señala: *“Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de 5 (cinco) años”*, recomendando por consiguiente que es procedente declarar de pleno derecho la resolución del contrato de transferencia por adjudicación a Título Oneroso, elevado a escritura Pública de fecha **16 de marzo del 2009**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** con **JOSE HUMBERTO COLLANTES OLIVOS**, respecto del predio ubicado en la **Mz. G, Lote 14, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacute, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N°P01026307**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, comprendiendo en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacute, la compra venta otorgada a favor de los actuales titulares registrales **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA** y **ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, inscrita en el **Asiento 00003** de la referida Partida Registral;

Que, mediante **Informe N° 000756-2025-GGR-OGP-UAP** de fecha **13 de agosto del 2025**, el Coordinador de la Unidad de Administración de Predios da su conformidad al informe legal precitado, procediendo a correr traslado del mismo a la Oficina de Gestión Patrimonial, a fin de que está en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

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 Gerencial General Regional N° 015-2024-Gobierno Regional del Callao-GGR, de fecha 17 de enero del 2024; en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR de pleno derecho la Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacute, elevado a Escritura Pública con fecha **16 de marzo del 2009**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **JOSE HUMBERTO COLLANTES OLIVOS**, respecto del predio ubicado en la **Mz. G, Lote 14, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacute, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrita en el **Asiento N° 00001** de la **Partida Registral N°P01026307**, por incumplir la obligación señalada en las causales previstas en el contrato celebrado, los cuales se condicen con las causales de resolución contractual establecidas en el inciso b), del artículo 14º del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el



Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, la compra venta otorgada a favor de los actuales titulares registrales **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA** y **ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, inscrita en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01026307**, por los fundamentos expuestos.

ARTÍCULO TERCERO: **ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N°P01026307** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos-SUNARP. En consecuencia, **SE REVIERTA** el dominio del predio referido, a favor del **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, para cuyo efecto la presente resolución administrativa constituye merito suficiente para su inscripción registral.

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: **ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución al adjudicatario **JOSE HUMBERTO COLLANTES OLIVOS** y a los actuales titulares registrales **CESAR ENRIQUE VIERA CANOVA** y **ANGELA MARIA VIDAL CARRILLO**, y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTICULO SEXTO: **DISPONER** que la Oficina de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, realice la publicación de la mencionada Resolución Jefatural en el Portal Institucional de la entidad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.