



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

Expediente 2024-0031926 del 26 de junio del 2024, Informe Legal N° 089-2026-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH, del 23 de abril del 2026; Informe Técnico N° 280-2025-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN del 17 de noviembre del 2025; Informe N° 000198-2026-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 24 de abril del 2026, emitido por la Coordinadora 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 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 **30 de septiembre del 2009**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso favor de **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ y SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA**, el predio ubicado en la **Mz. E, Lote 5, Sector Oasis**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N°P52000425**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose inscrito dicha adjudicación en el **Asiento N° 00002**, de la citada Partida registral; asimismo, en

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por el Gobierno Regional del Callao, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regioncallao.gob.pe/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: **8SUKPJS**





Asiento N° 00003 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, mediante documentación ingresada a través del Expediente N° 2024-0031926 de fecha 26 de junio del 2024, la administrada **OLGA ESPERANZA NEYRA NEYRA**, identificada con DNI N° 09969722, solicita la resolución del contrato de adjudicación celebrado entre **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA** con el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, el cual se encuentra inscrito en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N° P52000425** de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, adjuntando copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, b) Certificado Literal de la Partida N°P52000425, c) Contrato Privado de compra venta de inmueble celebrado entre **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA** y **JESUS NAYRA GUEVARA** y **OLGA ESPERANZA NEYRA NEYRA**, de fecha 15 de mayo del 2013, d) Recibos de pago de impuesto predial años 2023, 2022, 2021 y 2020 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, e) Recibos de pago de arbitrios municipales años 2023, 2022, 2021 y 2020 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, f) Declaración Jurada de Impuesto Predial Año 2022 (HR) emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, g) Recibo de luz de fecha mayo 2024;

Que, a través del **Informe Legal N° 153-2025-GRC/GGR-OGP/UAP-ALAA** de fecha **26 de septiembre 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 la administrada **OLGA ESPERANZA NEYRA NEYRA**, y luego de haber evaluado los medios probatorios presentados mediante el Expediente N° 2024-0031926 de fecha 26 de junio del 2024, emite pronunciamiento y recomienda realizar una inspección inopinada, 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; establecidos 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, mediante **Informe Técnico N° 280-2025-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **17 de noviembre del 2025**, emitido por la profesional adscrita a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; en el cual se señala que con fecha **17 de noviembre del 2025**, se procedió a realizar inspección técnica inopinada en el predio ubicado en la **Mz. E, Lote 5, Sector Oasis**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora **OLGA ESPERANZA NEYRA NEYRA**, quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación precaria, en estado de conservación malo, por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA**, no hacen vivencia en el referido predio:

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por el Gobierno Regional del Callao, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sgd.regioncallao.gob.pe/verifica/inicio.do> e ingresando el siguiente código de verificación: **8SUKPJS**





Que, mediante **Informe Legal N° 089-2026-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH** de fecha **23 de abril del 2026**, la profesional adscrita a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, señala que luego de haber evaluado los medios probatorios presentados mediante el Expediente N° 2024-0031926 de fecha 26 de junio del 2024 y de acuerdo a lo señalado en el **Informe Técnico N° 280-2025-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN**, de fecha **17 de noviembre del 2025**, concluye que los adjudicatarios **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA**, incumplieron la obligación señalada en el inciso b) y en el inciso c), del artículo 14° 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 30 de septiembre del 2009, las cuales señalan: b) *“Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de 5 (cinco) años”* y c) *“Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros 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 **30 de septiembre del 2009**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** con **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. E, Lote 5, Sector Oasis**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N°P52000425**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao;

Que, mediante **Informe N° 000198-2026-GGR-OGP-UAP** de fecha **24 de abril del 2025**, la Coordinadora 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° 085-2026-Gobierno Regional del Callao-GGR, de fecha 06 de febrero del 2026; 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 Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha **30 de septiembre del 2009**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** con **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. E, Lote 5, Sector Oasis**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrita en el **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N°P52000425**, por incumplir las obligaciones señaladas en las causales previstas en el contrato celebrado, los cuales se condicen con las causales de resolución contractual establecidas en el inciso b) y c), del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Region Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N°P52000425** 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 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 Registro Públicos-SUNARP.

ARTICULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a los adjudicatarios **WALTER WILLIAM ULLOA RODRIGUEZ** y **SHERLI ROSCIO PADILLA GUERRA**, 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 QUINTO: 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 (www.gob.pe/regioncallao)

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

