



# GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## VISTOS:

Expediente 2025-0064948 del 17 de diciembre del 2025, Informe Legal N°082-2026-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH, del 17 de abril del 2026; Informe Técnico N° 039-2026-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN del 18 de marzo del 2026; Informe N° 000186-2026-GRC/GGR-OGP-UAP, de fecha 18 de abril del 2026, 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 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 **15 de noviembre del 2007**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso favor de **ELSA GRACIELA PIZARRO CRISOLGO**, el predio ubicado en la **Mz. J, Lote 3, Parcela C** de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P52004098**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose inscrito dicha adjudicación en el **Asiento N° 00002**, de la citada Partida registral; así mismo, en el **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, asimismo visualizada la **Partida Registral N° P52004098** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que versa inscrita en el **Asiento 00004** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **ELODIA GUTIERREZ JANAMPA**, razón por la cual, dicha administrada cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante documentación ingresada a través del Expediente N° 2025-0064948 de fecha 17 de diciembre del 2025, **ELODIA GUTIERREZ JANAMPA**, en calidad de actual titular registral, solicita el levantamiento de la carga registral que se encuentra inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N° P52004098**, habiendo adjuntado a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, b) Certificado Literal de la Partida N° P52004098, c) Estado de Cuenta Corriente al 10/12/2025 emitido por la Municipalidad de Ventanilla, d) Histórico de pagos emitido por Pluz;

Que, mediante **Informe Legal N° 082-2026-GRC/GGR-OGP/UAP-MPPCH** de fecha **17 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 por la titular registral **ELODIA GUTIERREZ JANAMPA**, concluye que no se ha incurrido en las causales de resolución establecidas en las cláusulas contractuales; 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; 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, con fecha **12 de marzo del 2026** se realizó la inspección técnica sobre el predio ubicado en la **Mz. J, Lote 3, Parcela C**, de la Urbanización Popular de Interés Social





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 15 de noviembre del 2007**. Así mismo, con **Informe Técnico N° 039-2026-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN** de fecha **18 de marzo del 2026**, emitido por la profesional adscrita a la Unidad de Administración de Predios de la Oficina de Gestión Patrimonial, en el cual señala que el predio de 120.00 m<sup>2</sup>, se encuentra en posesión de la actual titular registral **ELODIA GUTIERREZ JANAMPA**, quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso vivienda, existiendo una edificación determinada como regular y un tipo de edificación mixto, concluyendo que la adjudicataria si ha realizado vivencia en el predio citado, siendo procedente la solicitud de levantamiento de carga;

Que, mediante **Informe N° 000186-2026-GGR-OGP-UAP** de fecha **18 de abril del 2026**, 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° 085-2026-Gobierno Regional del Callao-GGR, de fecha 06 de febrero del 2026; en consecuencia;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de la propiedad de la adjudicataria **ELSA GRACIELA PIZARRO CRISOLGO**, respecto del predio ubicado en la **Mz. J, Lote 3, Parcela C**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P52004098** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; al no haber incurrido en ninguna de las causales previstas en la Cláusula Cuarta de la Transferencia por Adjudicación a título oneroso de fecha **15 de noviembre del 2007**, inscrita en el **Asiento N°00002** de la referida Partida Registral.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado reconocimiento de Derecho de Propiedad, la transferencia del predio a través de compra venta otorgada a favor de **ELODIA GUTIERREZ JANAMPA**, que versa inscrita en el **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P52004098**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral **N° P52004098** 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: ENCARGAR** a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a la adjudicataria **ELSA GRACIELA PIZARRO CRISOLGO** y a la actual titular registral **ELODIA GUTIERREZ JANAMPA**, 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 ([www.gob.pe/regioncallao](http://www.gob.pe/regioncallao))

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

