



Abog. DIEGO RAMIRO CRISTÓBAL
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **480** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, **08 JUL 2016**

VISTOS:

La Hoja de Ruta N° SRG-017838 del 04 de agosto de 2015, Informe N° 1024-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT del 08 de setiembre del 2015, y, el Informe Legal N° 429-2016-GRC/GA-OGP-SLHR, del 26 de mayo de 2016, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 de Julio de 1988, se crea 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 a ese momento; 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, por Ordenanza Regional N° 003-2005-REGION CALLAO-CR, de fecha 10 de junio del 2005, 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, precisando que, el saneamiento físico legal incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos y 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, mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se crea el Reglamento de adjudicaciones a título oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, el cual establece el procedimiento, los requisitos, las 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 Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta del **Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec**, que quedará resuelto del pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: **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 cinco (5) años; **c)** Cuando el adjudicatario no haga vivienda en el lote durante los cinco (5) primeros años; **d)** No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años;

Que, a través de la Escritura Pública de fecha **29 de noviembre del 2010**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de **LUIS ALBERTO NONATO ZAMUDIO**, el predio ubicado en la Manzana S, Lote 9, Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Parte Electrónica N° P01031890 de los Registros Públicos, habiéndose anotado con fecha 24 de junio de 2011, tal adjudicación en el Asiento 00001 de la citada Partida Electrónica e inscribiéndose en la misma fecha en el Asiento 00002, la Inscripción de la Carga correspondiente. Sin embargo, con fecha 27 de setiembre del 2011, se inscribe en el Asiento 00003 el Cambio de Datos del Titular, habiéndose rectificado el nombre del adjudicatario como **LUIS ROBERTO NONATO ZAMUDIO**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, según Escritura Pública de fecha **06 de junio del 2012**, el adjudicatario **LUIS ROBERTO NONATO ZAMUDIO**, transfirió el predio en cuestión a favor de **ORLANDO BERMEO PACHERRES y SONIA CRUZ SORIA**, la misma que obra inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Electrónica P01031890;

Que, la titular registral **SONIA CRUZ SORIA** a través de la Hoja de Ruta N° SRG-017838 del 04 de agosto del 2015, solicitó el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Electrónica N° P01031890, indicando haber adquirido el predio mediante compra-venta de su anterior propietario, en ese contexto, pretende se le

reconozca su derecho de propiedad, y, se disponga el levantamiento de la Inscripción de Carga, anexando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: Documento Nacional de Identidad de la solicitante, Copia Literal de la Partida Electrónica N° P01031890, Recibo de luz, Minuta de Compra-Venta, Pago de Autovalúo y Constancia de Posesión;

Que, mediante Informe N° 1024-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT del 08 de setiembre del 2015, el Área Técnica de ésta Jefatura, da cuenta que se realizó la Inspección Técnico-Legal de fecha 04 de setiembre del 2015, con la finalidad de constatar el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones contractuales sobre el lote de interés, donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en **Manzana S, Lote 9, Sector J, Barrio XX, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031890**, del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, concluyendo que el adjudicatario primigenio, **LUIS ROBERTO NONATO ZAMUDIO** realizó vivencia en el predio desde su adjudicación con fecha 29 de noviembre del 2010, hasta la transferencia mediante compra venta a favor de **ORLANDO BERMEO PACHERRES** y **SONIA CRUZ SORIA** con fecha 06 de junio del 2012, es decir por 2 años aproximadamente, y, que los actuales titulares registrales hacen vivencia en el lote hace 3 años aproximadamente, recomendando que el área legal califique la solicitud presentada;

Que, del análisis de los actuados que obran en autos, se desprende que el adjudicatario original **LUIS ROBERTO NONATO ZAMUDIO**, con fecha **29 de noviembre del 2010** adquirió el lote en cuestión mediante Contrato de Transferencia por Adjudicación de Título Oneroso de lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, siendo que posteriormente con fecha **06 de junio del 2012** transfirió la unidad habitacional a favor de **ORLANDO BERMEO PACHERRES** y **SONIA CRUZ SORIA**, es decir, que la transferencia se realizó antes del término de los cinco (5) años, incumpliendo con la obligación contenida en el inciso b) y c) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso, la cual se condice con el inciso b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005; no obstante ello, pese a haberse comprobado con la Inspección Técnico-Legal practicada el 04 de setiembre del 2015, que los actuales titulares registrales hacen vivencia en el lote adjudicado, sin embargo el adjudicatario original, no ha cumplido con las causales estipuladas en la cláusula cuarta del mencionado Contrato de Transferencia; en tal sentido, en observancia obligatoria a las normas antes glosadas, corresponde que se resuelva de pleno derecho el Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso en mención, mediante el respectivo acto administrativo;

Que, en virtud a la competencia de esta Jefatura para la instrucción del presente procedimiento administrativo, se encuentra determinado por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011, las facultades y competencias delegadas mediante los dispositivos legales glosados y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016, que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- RESOLVER el Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso elevada a Escritura Pública el 29 de noviembre del 2010, otorgada por el Gobierno Regional del Callao a favor del adjudicatario **LUIS ROBERTO NONATO ZAMUDIO**, en mérito a no cumplir con las obligaciones establecidas en el inciso b) y c) de la Cláusula Cuarta del mencionado Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso, la misma que se condice con la causal de resolución de contrato establecida en el inciso b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR de fecha 10 de junio del 2005, con respecto al predio ubicado en la **Manzana S, Lote 9, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031890** del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao.

SEGUNDO.- COMPRENDER dentro de la resolución de contrato de transferencia, la compra-venta inscrita en el Asiento 00004 de la citada Partida Electrónica, a favor de los actuales titulares registrales **ORLANDO BERMEO PACHERRES** y **SONIA CRUZ SORIA**.

TERCERO.- NOTIFICAR la presente Resolución a los interesados para los fines de Ley, conforme a lo establecido por la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN Y ASesorÍA LEGAL
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Área de Asesoría Legal
Jefe de la Oficina de Asesoría Legal y Archivo
Gobierno Regional del Callao

OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CHRISTIAN MAR FERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial