



## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 212 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 25 FEB. 2020

### VISTOS:

El Informe de Inspección Técnica N°0021-2019-GRC/GGR-UAAP-JRLC del 18 de diciembre del 2019; el Informe Legal N°065-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB, de fecha 30 de enero del 2020; el Informe Legal N°064-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB de fecha 30 de enero del 2020, y el Informe N°289-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 04 de febrero del 2020;

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 04 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 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, 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, a través del Decreto Regional N°004-2005-Region Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se 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 I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, por Resolución Gerencial General Regional N°006-2017 Gobierno Regional del Callao /GGR de fecha 19 de enero del año 2017, se crean las Unidades, entre ellas la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, tiene como función: constituir servidumbres, cargas, gravámenes y demás derechos reales conforme a Ley, así como disponer su levantamiento; la cual, se creó dentro del marco de las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial. Dichas funciones se encuentran aprobadas en el Texto Único Ordenado - TUO del Reglamento de Organizaciones y Funciones -ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N°000001 del 26 de enero de 2018, dado que la Resolución Gerencial General N°006-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR establece que en mérito a la modificación del Reglamento de Organización y Funciones aprobados por Ordenanza Regional N°000010 de fecha 27.12.2016, los actos referidos a la administración y adjudicación de los terrenos de propiedad del Estado corresponden a la Oficina de Gestión Patrimonial, concordante con el artículo 9° y 18° del Decreto Supremo N°019-10198-VIVIENDA, que Aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; Que, posteriormente, la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del año 2019, dispuso que la Oficina de Gestión Patrimonial emita Resoluciones Jefaturales, conforme a sus funciones y competencias;

Que, mediante la Escritura Pública de fecha 25 de junio del 2007, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor del adjudicatario MIGUEL NINA OSNAYO, el lote de terreno ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Parcela C, Manzana C, Lote 3, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, registrado en el asiento N°00002 de la Partida Registral N°P52003878 del Registro de Predios de la

DECLARACIÓN QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. FABIOLA G. ROJAS BARBARAN  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Reg. 229 Fecha: 25 FEB. 2020

Oficina Registral del Callao, habiéndose inscrito también con ello, en el asiento N°00003 de la citada partida registral, la **carga** correspondiente a **las causales** por las que **quedaría resuelto** el referido **contrato de adjudicación**;

Que, las causales o condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la cláusula Cuarta de la Escritura Pública suscrita el 25 de junio del 2007, la cual establece que los Contratos quedarían **resueltos de pleno derecho** a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: a) Falta de pago de tres (03) 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 (05) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (05) primeros años; d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (05) años;

Que, a través de la **Hoja de Ruta N°SGR-011539**, de fecha **07.05.2019**, el administrado **MIGUEL NINA OSNAYO**, identificado con DNI N°07529708, **solicitó el levantamiento de la carga** que se encuentra **inscrito** en el **asiento N°00003** de la Partida Registral N°P52003878 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiendo adjuntado para ello a su escrito, las copias de **diversos documentos** (medios probatorios) tales como: a) La copia literal del predio expedida con fecha 22 de abril del 2019; b) La copia del Documento Nacional de Identidad N°07529708, c) Copia de los Recibos de Pago del Impuesto Predial y Arbitrios desde el año 2010 al 2019 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, d) Reporte de pagos de ENEL; y e) La copia de la Minuta del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de fecha 25 de junio del año 2007, a fin de sustentar su pedido de no haber incurrido en las causales de resolución contractual;

Que, mediante la **Carta N°004-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha 14 de mayo del año 2019, se le comunicó al administrado Miguel Nina Osnayo, que la documentación presentada a través de la Hoja de Ruta N°SGR-011539, de fecha 07 de mayo del 2019, resultaba **insuficiente para acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas** en el artículo 14 del Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aprobado mediante Decreto Regional N°004-2005-REGION CALLAO-PR; siendo recibida por el administrado Miguel Nina Osnayo con fecha 21 de mayo del 2019, concediéndole un plazo de cinco (05) días hábiles, a fin de que subsane con documentación adicional dentro del plazo otorgado;

Que, con fecha 24 de mayo del 2019, presentó la **Hoja de Ruta N°SGR-013133**, anexando como **medio probatorio adicional** el "Reporte de Facturaciones de la Empresa ENEL (Antes EDELNOR S.A.) de fecha 24.05.2019", y Reporte Débitos del servicio de consumo de energía del medidor instalado realizados a partir del año 2012 al 2019, en la Manzana C, Lote 03, Asentamiento Humano Las Brisas Parcela C, Pachacútec. Número de Cuenta: 2482340. Reporte de Facturaciones y Reporte de Débitos de servicio de energía eléctrica desde el año 2012 al 2019"; a fin de **subsana** la observación formulada a través de la Carta N°004-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP, dentro del plazo establecido. Para ello, adjuntó como medio probatorio: "El Reporte de Facturaciones de la Empresa ENEL (Antes EDELNOR S.A.) de fecha 24.05.2019", correspondiente al medidor ubicado en la Manzana C, Lote 03, Asentamiento Humano Las Brisas Parcela C, Pachacútec. Número de Cuenta: 2482340. Reporte de Facturaciones y Reporte de Débitos de servicio de energía eléctrica desde el año 2012 al 2019"; documento con el cual se procede a dar por subsanada la observación planteada;

Que, el profesional Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración de la Oficina de Gestión Patrimonial realizó la **Inspección Técnica Inopinada** en el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - Parcela C, Manzana C, Lote 3, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Departamento de Lima, procediendo a levantar el **Acta de Inspección Técnica Inopinada** con fecha **17 de diciembre del año 2019**, con la finalidad de **verificar el cumplimiento de las condiciones contractuales**, plasmando los resultados recogidos de dicha Inspección en el **Informe Técnico N°0021-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP-JRLC**, de fecha 18 de diciembre del año 2019, el cual señala que: "(...) 4. El Lote 3 de la Manzana C de la Parcela C del Asentamiento Humano Las Brisas según la partida registral cuenta con un área de 120.00 m<sup>2</sup>., el mismo que está destinado al uso de VIVIENDA. Con relación al estado de la edificación de 1 piso, se determina como REGULAR y su situación es de CONSTRUIDO y de tipo PRECARIO, ocupando todo el lote (100% aproximadamente) y en uso de vivienda. 5. Se verificó, que el predio cuente con los servicios públicos a nivel domiciliario y público como: Luz (si), agua (si), desagüe (si), teléfono fijo (no), alumbrado público (si) y pistas y veredas (no). 6. Se constató que en el inmueble hace VIVENCIA el señor NINA OSNAYO MIGUEL, el cual señala que lo habita desde el año 2004; según lo indicado en el Acta de Inspección Técnica. 7. Se adjunta el Acta de Inspección Técnica de fecha 17/12/2019 elaborada por el Ing. Julio Rubén Lazo Castillo y firmada por la señorita HUIZA NINA SARA KIMBERLY, sobrina del adjudicatario quien habita también el predio". En el citado Informe Técnico se concluyó que: "Por lo expresado en el Acta de Inspección Técnica se puede señalar que el señor NINA OSNAYO MIGUEL hace vivencia en dicho lote". Se adjuntó el panel de siete (07) tomas fotográficas: dos (02) tomas fotográficas del anverso y reverso del DNI N°76602914 de Sara Kimberly Huiza Nina, sobrina del adjudicatario; dos

CERTIFICADO QUE PRESENTE DOMINIO PUES COM  
FIEL INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS  
CALLAO

Abog. FABIOLA G. ROJAS BARBARAN  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

N° Reg. 229 Fecha: 25 FEB. 2020



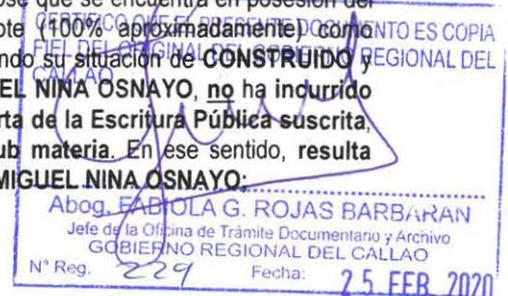
## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 212 -2020-GRC/GGR-OGP

(02) tomas fotográficas de un recibo de servicio de agua y un recibo de servicio de energía eléctrica del año 2019, y tres (03) tomas fotográficas del predio: una (01) toma fotográfica de la fachada del predio y dos (02) tomas fotográficas del interior del inmueble, donde se aprecia la cama y los demás enseres de propiedad del adjudicatario Manuel Nina Osnayo;

Que, la Especialista legal de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, elaboró el **Informe Legal N°064-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB**, con fecha **30 de enero del 2020**, de "Evaluación de los medios probatorios documentales presentados por el administrado, a fin de acreditar el pedido de levantamiento de carga", ingresados a través de la **Hoja de Ruta N°SGR-011539** de fecha **07 de mayo del año 2019** y la **Hoja de Ruta N°SGR-013133** de fecha **24 de mayo del año 2019**, concluyendo que: Existe identidad de personas entre el administrado Moisés Humberto Ríos Muguruza y el adjudicatario que celebrara con el Gobierno Regional del Callao, el Contrato de Adjudicación a Título Oneroso con fecha 25 de junio del año 2007. El plazo de vigencia del contrato de Adjudicación a Título Oneroso celebrado entre el Gobierno Regional del Callao a favor del adjudicatario Miguel Nina Osnayo, es de cinco (05) años, contados a partir de la fecha 25 de junio del 2007, fecha de la celebración de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso, el cual vence el 25 de junio del año 2012. Por lo cual, se ha verificado que dicho plazo se ha cumplido, resulta atendible el pedido formulado por el administrado;

Que, de acuerdo con la cláusula cuarta del Contrato de Adjudicación a Título Oneroso donde se establecen las condiciones que debe cumplir el adjudicatario, a fin de **no incurrir en las causales de resolución del contrato de adjudicación otorgado a su favor**, así tenemos: Respecto del literal **a)** Falta de pago de tres (03) cuotas de amortización, consecutivas. En el presente caso, conforme se observa del **asiento 00002** de la Partida Registral **P52003878** del Registro de Predios del Callao, el **precio se encuentra CANCELADO**; Del literal **b)** Cuando los adjudicatarios dentro de los cinco (05) primeros años, efectúen algún acto de disposición del lote (venta, hipoteca, donación, etc.), o el arrendamiento del mismo. Conforme se aprecia de la revisión de la copia literal de la Partida Registral **N°P52003878** del Registro de Predios del Callao, se verifica que el Adjudicatario (administrado) Miguel Nina Osnayo, **no ha realizado acto jurídico de disposición a título oneroso o gratuito inscrito a favor de tercero del predio adjudicado a su favor**, desde la fecha en que celebró el contrato Transferencia de Adjudicación a Título Oneroso hasta el 25 de junio del año 2012, verificándose que el predio continúa inscrito a nombre del mencionado adjudicatario; En cuanto al literal **c)** Cuando los adjudicatarios no hagan vivencia en el lote durante los cinco (05) primeros años. Así tenemos, que los recibos de pago del **Impuesto Predial** del predio efectuados desde el **año 2010 hasta el año 2019**, acreditaría que el adjudicatario antes mencionado, viene ejerciendo la posesión sobre el referido predio; En lo referido al literal **d)** No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (05) años. Procede cuando una persona natural (Propietario, Poseedor o Representante Legal) presente su documentación necesaria ante la autoridad competente con la finalidad de adquirir mediante la ejecución de obras los servicios básicos necesarios. En el presente caso, el adjudicatario cuenta con el servicio básico de energía Eléctrica acreditado en el Reporte de consumo de **ENEL** (antes Empresa **EDELNOR S.A.**), y el servicio básico de agua acreditado con las dos (02) tomas fotográficas efectuados en el predio, el día de la Inspección Técnica Inopinada a los recibos de consumo de agua y de energía eléctrica del año 2019. Por lo que la especialista legal opinó que los medios probatorios presentados por el administrado Miguel Nina Osnayo acreditarían el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula Cuarta del contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado con fecha 25 de junio del año 2007;

Que, de la revisión de los medios probatorios presentados por el administrado Miguel Nina Osnayo, estos acreditarían que **viene ejerciendo la posesión del predio adjudicado**, en forma continua desde la fecha de suscripción del contrato de transferencia a Título oneroso celebrado el 25 de junio del 2007; conforme con lo señalado en el **Informe Técnico N°0021-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP-JRL**, y en el **Informe Legal N°064-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB**, de fecha **30 de enero del 2020**, elaborados por los profesionales de la Unidad de Adquisición y Administración de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluyéndose que se encuentra en posesión del predio, al adjudicatario **MIGUEL NINA OSNAYO**, quien ocupa todo el lote (**100%** aproximadamente) como **VIVIENDA**, existiendo una **Edificación de 1 piso**, de estado **REGULAR**, siendo su situación de **CONSTRUIDO** y de tipo **PRECARIO**. Por lo cual, se ha verificado que el adjudicatario **MIGUEL NINA OSNAYO**, **no ha incurrido en las causales de resolución contractual** establecidas en la cláusula Cuarta de la Escritura Pública suscrita, encontrándose en **posesión y haciendo vivencia efectiva** en el predio sub materia. En ese sentido, **resulta pertinente proceder a reconocer el Derecho de Propiedad del adjudicatario MIGUEL NINA OSNAYO**;



Que, con el Informe N°289-2020-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 04 de febrero de 2020, el Encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial 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 de 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias;

Que, el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, señala que la Oficina de Gestión Patrimonial está a cargo de un Jefe designado por el Gobernador Regional y funcionalmente depende de la Gerencia General Regional. En consecuencia, estando a lo expuesto está facultado para emitir resoluciones, y con la visación de la Unidad de Adquisición Patrimonial, estando a la Resolución Gerencial General Regional N°006-2017 -Gobierno Regional del Callao/GGR de fecha 19 de enero de 2017;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario MGUEL NINA OSNAYO del predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Parcela C, Manzana C, Lote 3, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el **asiento 00002** de la Partida Registral N°P52003878 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, al no haber incurrido en las causales previstas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por adjudicación a título oneroso de fecha 25 de junio del 2007.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N°00003** de la partida registral N°P52003878 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.

**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 Registros Públicos – SUNARP.

**ARTICULO CUARTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural, el Informe N°289-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP de fecha 04 de febrero de 2020 y el Informe Legal N°065-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB de fecha 30 de enero de 2020, al adjudicatario conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y, publíquese la misma en el Portal de Transparencia del Gobierno Regional del Callao, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
 LIC. ANGELICAR RIOS RAMIREZ  
 Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

