

ABDÓN G. ROJAS BARBARÁN  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
N° Reg. 295 Fecha: 06 AGO. 2020



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 048-2020-GRC/GGR-OGP

Callao,

VISTOS:

La Hoja de Ruta N°SGR-004147 de fecha 07 de febrero de 2020; el Informe de Inspección Técnica emitido por el profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, de la Oficina de Gestión Patrimonial, signado con el N°026-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP-RCL del 05 de marzo de 2020; el Informe Legal N°059-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-JGMA de fecha 10 de marzo del 2020; y el Informe N°453-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 10 de marzo del 2020; 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 con 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-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, mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región 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, a través 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 16 de enero del 2007, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de PACHECO TORREJON, ALFREDO JAVIER, el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Sector Oasis, Mz. B, Lote 21, distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P52000315, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose anotado dicha adjudicación con fecha de inscripción 14 de febrero del 2007, en el Asiento N°00002 de la citada Partida Registral; asimismo se inscribió en la misma fecha pero en el Asiento N°00003, la carga correspondiente a las causales por las cuales quedaría resuelto el referido contrato de adjudicación;

Que, las condiciones a las que se refiere el considerando que precede, se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada, señalando que el Contrato quedará resuelto de 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 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 Hoja de Ruta N°004147 de fecha 07 de febrero del 2020, se solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en la Partida Registral antes mencionada, señalando haber cumplido las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a título oneroso, solicitando se le reconozca su derecho de propiedad; así como se disponga el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado para ello a sus escritos, copia de diversos documentos (medios probatorios) que sustentan su pedido, que es materia de evaluación para determinar los actos que correspondan;

Que, a través 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 16 de enero del 2007, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de PACHECO TORREJON ALFREDO JAVIER, el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Sector Oasis, Mz. B, Lote 21, distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P52000315, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose anotado dicha adjudicación con fecha de inscripción 14 de febrero del 2007, en el Asiento N°00002 de la citada Partida Registral; asimismo se inscribió en la misma fecha pero en el Asiento N°00003, la carga correspondiente a las causales por las cuales quedaría resuelto el referido contrato de adjudicación;

Que, visualizada la Partida Registral N°P52000315 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se observa que con fecha 24 de mayo del 2010, se inscribió en el Asiento N°00004, el acto jurídico de compra y venta, otorgada a favor de ESPINOZA ALIANO NOEMI SADIT, peruana, soltera, identificada con Documento Nacional de Identidad N°40643025, convirtiéndose en la única titular registral del inmueble al tener el 100% de los derechos y acciones; asimismo se señaló en dicho asiento que la compradora manifestó conocer que en el Asiento N°00003 pesa una carga, asumiendo la total responsabilidad de la misma, dicha administrada cuenta con legítimo interés para ser considerada en el presente procedimiento administrativo;

Que, con fecha 05 de marzo del 2020 se realizó la Inspección Técnica sobre el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Sector Oasis, Mz. B, Lote 21, distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales, habiendo plasmado el resultado de dicha inspección en el Informe N°026-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP-RCL del 05 de marzo del 2020, el cual señaló que el predio de 181.07 m<sup>2</sup> cuenta con un perímetro de 58.02 ml; se encuentra en posesión de la señora ESPINOZA ALIANO NOEMI SADIT, quien ha ocupado en su totalidad el predio para uso de vivienda habiendo plasmado el resultado de dicha inspección en el informe técnico emitido por el profesional de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, dicho informe también señala que se constató que el estado de conservación de la edificación se determina como regular, observándose que la situación del lote es construida y de tipo precario. Asimismo, según acta de inspección Técnica de fecha 24 de febrero del 2020 concluyendo que la señora ESPINOZA ALIANO NOEMI SADIT se encuentra en posesión del predio y no cuenta con instalación propia de servicios básicos de luz, agua y desagüe, sin embargo, utiliza los servicios básicos que han sido instalados en el lote 20 de la Manzana B (Predio contiguo al lote 21) los cuales están registradas a nombre de la administrada Espinoza Aliano Noemi Sadit;

Que, revisados y evaluados los medios probatorios presentados de acuerdo a lo señalado Informe Legal N° 059-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-JGMA de fecha 10 de marzo del 2020 el cual se corre traslado dándosele la conformidad con Informe N°453-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 10 de marzo del 2020; se verifica que la actual titular del predio ESPINOZA ALIANO NOEMI SADIT no es la adjudicataria originaria del predio y se ha determinado que el plazo de 5 años no ha transcurrido desde la suscripción de la minuta. Existe y existe un acto de disposición con anterioridad al cumplimiento de los cinco años establecidos en la carga registral, como figura en el Asiento N°00004 de la partida registral N°P52000315, asimismo PACHECO TORREJON ALFREDO JAVIER no ha presentado documentación alguna que demuestre que no incurrió en las causales de Resolución Contractual establecidas en los incisos b) y c) de la cláusula cuarta del contrato de transferencia por Adjudicación a Título





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 048-2020-GRC/GGR-OGP

Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec; así mismo, visto el resultado de la inspección técnica realizada con fecha 24 de febrero del 2020; se concluye que el referido adjudicatario, ha incurrido en las causales de resolución contractual establecidas en los incisos b) y c) de la cláusula cuarta del contrato de Transferencia por Adjudicación a título oneroso, elevado a escritura pública con fecha 16 de enero del 2007, la misma que señala: "(...); b) Cuando los adjudicatarios realice algún acto de disposición del lote o arrendamiento del mismo, antes del término de (5) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; (...)"

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 con 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 la Resolución Ejecutiva Regional N°055-2020 de fecha 09 de marzo de 2020, y con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR de pleno la Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, elevado a Escritura Pública con fecha 16 de enero del 2007, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y PACHECO TORREJON ALFREDO JAVIER, respecto al predio ubicado la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Sector Oasis, Mz. B, Lote 21, distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P52000315, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; por incumplir las obligaciones señaladas en los incisos b) y c), de la Cláusula Cuarta del mencionado contrato, la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso c) del artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR.

ARTÍCULO SEGUNDO.- COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de Contrato de Transferencia, la compra venta otorgada a favor de ESPINOZA ALIANO NOEMI SADIT, inscrita en el Asiento N°00004 de la Partida Registral N°P52000315.

ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR la cancelación de la inscripción de adjudicación, la carga y el acto jurídico de compra venta inscritos en los Asiento N°00002, Asiento N°00003, Asiento N°00004 de la partida registral N°P52000315. En consecuencia, se revierta el predio al Gobierno Regional del Callao.

ARTICULO 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 Registros Públicos – SUNARP.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural, el Informe N°453-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP de fecha 10 de marzo de 2020 y el Informe Legal N°059-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-JGMA de fecha 10 de marzo de 2020, a los adjudicatarios y/o titulares registrales, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y, publíquese la misma en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: [www.regioncallao.gob.pe](http://www.regioncallao.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. KELLY RODAS TORRES
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. FABIO G. ROJAS BARBARAN
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
N° Reg. 295 Fecha 06 AGO. 2020