



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 035 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao, 14 AGO 2020

VISTOS:

El Informe N°638 -2020-GRC/GGR/OGP-UAAP, del 05 de agosto de 2020; el Informe N°0018-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP-JRLC, del 12 de diciembre de 2019; el Informe N°0063-2019-JRLC, del 12 de setiembre de 2019; y el Informe Legal N°057-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EKOB, del 27 de enero de 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. 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 crea 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 –TULO 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°019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema de 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;

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 Documental y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
N° Reg. 303 Fecha: 14 AGO. 2020



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 15 de noviembre del 2007, el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** adjudicó a favor de **ANTONIO FRANCO LOZANO y AYDEE HUICHO QUISPE**, el predio ubicado en la **Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Mz. H, Lote 14 H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Registral N°P01064329** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose anotado dicha inscripción de adjudicación con fecha 27 de febrero del 2008, en el **Asiento N°00002** de la citada Partida Registral; asimismo se inscribió en la misma fecha 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 Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de fecha 15 de noviembre de 2007, señalando que en 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 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 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, de la revisión de la **copia literal**, recabada de la **Consulta en Línea SUNARP**, con fecha 10 de septiembre del 2019, consta registrada la siguiente información **relevante**, para el presente caso: En el **Asiento 00002 de la Partida Registral N°P01064329** del Registro de Predios del Callao, la **"Inscripción de Adjudicación"** a Título Oneroso del lote de vivienda, el cual, prescribe lo siguiente: "Los titulares indicados adquieren el predio inscrito en la presente partida a mérito de la Adjudicación a Título Oneroso, otorgado por su anterior propietario el Gobierno Regional del Callao, por el precio de S/150.00 Nuevos Soles, Cancelados. Así y más extenso consta en la Escritura Pública de fecha 15 de Noviembre del 2007, otorgada ante Notario del Callao Augusto Orlando Malca Pérez;

Que, además en el **Asiento 00003** de la citada Partida Registral, consta anotada la **"Inscripción de cargas"**, la cual, señala lo siguiente: "Se procede a inscribir la carga que consta en la cláusula cuarta de la Escritura Pública de adjudicación, inscrita en el asiento que antecede de la presente partida registral, mediante la cual de conformidad con lo establecido 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, el presente contrato quedara resuelto 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 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. La jefatura realizara inspecciones periódicas, a efectos de ejercitar lo establecido en el párrafo precedente. Así y más extenso consta en el título que da mérito a la presente inscripción";

Que, en el caso materia de análisis, se verifica que el cómputo del plazo de cinco (05) años establecidos, rige a partir de la fecha de la Escritura Pública de Adjudicación a Título Oneroso de fecha 15 de noviembre del año 2007, el cual venció el 15 de noviembre del año 2012, correspondiendo a la Oficina de Gestión Patrimonial disponer y ejecutar las acciones pertinentes conforme con lo establecido en el mediante Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, que crea el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, de acuerdo con el **artículo 14°** de la **Resolución de Contratos del Capítulo IV del Decreto Regional N°004-2005-REGION CALLAO-PR**, que crea el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, en cuyo **último párrafo** establece que: **"La jefatura realizara inspecciones periódicas, a efectos de ejercitar lo establecido en el párrafo precedente"**;

Que, en virtud a lo señalado en el párrafo precedente, ésta Unidad, mediante proveído de fecha 05 de julio del año 2019, dispuso de OFICIO, se proceda con realizar: Dos (02) **Inspecciones inopinadas**, a llevarse a cabo en distintas fechas, en el predio inscrito en la **Partida Registral N°P01064329** del Registro de Predios del Callao, por





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 0003 -2020-GRC/GGR-OGP

parte del profesional del Área Técnica de la Unidad de Actos de Adquisición y Administración de la Oficina de Gestión Patrimonial, con la finalidad de verificar el cumplimiento de lo establecido en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso, celebrado con fecha 15 de noviembre del año 2007, entre el Adjudicante: GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO, a favor de los Adjudicatarios: ANTONIO FRANCO LOZANO y AYDEE HUICHO QUISPE; sujeto a una carga, la cual aparece registrada en el Asiento 00003 de la citada partida registral, y cuyo incumplimiento conlleva a Declarar la: "Resolución de pleno derecho del referido contrato de adjudicación a título oneroso";

Que, se programó la Primera Inspección Inopinada, donde se levantó la "Primera Acta de Inspección Técnica de fecha once (11) de setiembre del 2019", realizada en el: "Lote 14H, Manzana H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao". Así tenemos que: "Punto 2. DATOS DE CAMPO: 2.1. INFORMACIÓN BRINDADA POR EL DECLARANTE: 2.1.1. DATOS DE LOS POSESIONARIOS: A. NARCIZO VERAU, EDGAR RUSBELT/DOC. DE IDENTIDAD: 44745965. 2.1.2. OTROS: POSESIÓN. 2.1.3. FECHA DE POSESIÓN: Inicio de Posesión: 2009. ANTIGÜEDAD DE POSESIÓN: (10 AÑOS)". 2.1.4 POSESIONARIO ACTUAL ES EL ADJUDICATARIO ORIGINAL: (NO). Punto 3. OBSERVACIONES ENCONTRADAS: "Edificación de Material precario de madera y techo de calaminas de primer piso. Declarante es pareja de EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU. Punto 4. DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL DECLARANTE: a) Copia de DNI N°44745965 de NARCIZO VERAU EDGAR RUSBELT. Punto 6. DATOS DEL DECLARANTE: Apellidos: VIDEIRA CANAYO; Nombres: LORENA. DNI: 47343151. Firma: rúbrica";

Que, según el informe Informe Técnico N°0063-2019-JRLC de fecha 12.09.2019 (referencia: proveído de fecha 05 de julio del año 2019), elaborado por el Especialista Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, sobre: "Primera Inspección Inopinada", se informó lo siguiente: "(...) 4. El lote 14H, de la Manzana H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, del Distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, según la partida registral, cuenta con un área de 150.00 m2., el mismo que está destinado al uso de VIVIENDA. Con relación al estado de la edificación de 1 piso, se determina como REGULAR de situación CONSTRUIDO de tipo PRECARIO, ocupando todo el lote (100% aproximadamente) y en uso de vivienda. (...) 6. Se constató que en el inmueble hace VIVENCIA el señor NARCIZO VERAU EDGAR RUSBELT, identificado con DNI N° 44745965, el mismo que señala que lo habita desde el año 2009 según lo indicado en el Acta de Inspección Técnica. (...)". En el referido Informe Técnico, se concluyó que: "Por lo expresado en la Acta de Inspección se puede señalar que los adjudicatarios ANTONIO GRANCO LOZANO y AYDEE HUICHO QUISPE, no hacen vivencia en el predio. Encontrándose en el predio inscrito en la Partida Registral N°P01064329 del Registro de Predios del Callao, a la declarante Lorena Videira Canayo identificada con DNI N°47343151 pareja del poseionario EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU". Asimismo, se adjuntó el Panel fotográfico de seis (06) fotografías realizadas con fecha 11 de setiembre del año 2019, en el predio inscrito en la Partida Registral N°P01064329 del Registro de Predios del Callao, donde aparece ocupando el lote, la señora Lorena Videira Canayo pareja del poseionario EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU, y dos (02) tomas fotográficas del recibo de Energía Eléctrica ENEL y un (01) recibo de servicio de consumo de Agua de SEDAPAL, ambos recibos a nombre del poseionario EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU;

Que, posteriormente, mediante proveído de fecha 29 de noviembre del año 2019, se programó la Segunda Inspección Inopinada, en la cual, se levantó la "Segunda Acta de Inspección Técnica de fecha cinco (05) de diciembre del 2019", sobre el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, lote 14H, de la Manzana H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, del Distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao", "Punto 2. DATOS DE CAMPO: 2.1. INFORMACIÓN BRINDADA POR EL DECLARANTE: 2.1.1. DATOS DE LOS POSESIONARIOS: A. NARCIZO VERAU, EDGAR RUSBELT/DOC. DE IDENTIDAD: 44745965. 2.1.2. OTROS: POSESIÓN. 2.1.3. FECHA DE POSESIÓN: Inicio de Posesión: 2009. ANTIGÜEDAD DE POSESIÓN: (10 AÑOS)". 2.1.4 POSESIONARIO ACTUAL ES EL ADJUDICATARIO ORIGINAL: (NO). Punto 3. OBSERVACIONES ENCONTRADAS: "Edificación de Material precario de madera y



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. FABIOLA ROJAS BARBARAN
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
N° Reg. 303 Fecha: 14 AGO. 2020

techo de calaminas de primer piso. Declarante es pareja de EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU. Punto 4. DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL DECLARANTE: a) Copia de DNI N°44745965 de NARCIZO VERAU EDGAR RUSBELT. Punto 6. DATOS DEL DECLARANTE: Apellidos: VIDEIRA CANAYO; Nombres: LORENA. DNI: 47343151. Firma: rúbrica”;

Que, se elaboró el Informe Técnico N°0018-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP-JRLC de fecha 12 de diciembre del año 2019 (referencia: proveído de fecha 29 de noviembre del año 2019), donde se verificó lo siguiente: “(...) 4. El lote 14H, de la Manzana H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, del Distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, según la Partida Registral, cuenta con un área de 150.00 m2., el mismo que está destinado al uso de VIVIENDA. Con relación al estado de la edificación de 1 piso, se determina como REGULAR de situación CONSTRUIDO de tipo PRECARIO, ocupando todo el lote (100% aproximadamente) y en uso de vivienda. (...) 6 Se constató que NO hacen VIVENCIA en el inmueble el señor FRANCO LOZANO ANTONIO y la señora HUICHO QUISPE AYDEE, adjudicatarios, en el inmueble. SI hace VIVENCIA el señor NARCIZO VERAU EDGAR RUSBELT, identificado con DNI N°44745965, en calidad de poseionario, el mismo que señala que lo habita desde el año 2009 según lo indicado en el Acta de Inspección Técnica (...)”. En el referido Informe Técnico, se determinó que: “Por lo expresado en el Acta de Inspección se concluye que, **NO hacen VIVENCIA** en el inmueble el señor **FRANCO LOZANO ANTONIO** y **HUICHO QUISPE AYDEE**, adjudicatarios y **SI hacen VIVENCIA** el señor **NARCIZO VERAU EDGAR RUSBELT**”. (El resaltado es nuestro). Adicionalmente, se adjuntó el Panel fotográfico de seis (06) fotografías realizadas con fecha 11 de setiembre del año 2019, en el predio inscrito en la Partida Registral N°P01064329 del Registro de Predios del Callao, donde aparece ocupando el lote, la señora Lorena Videira Canayo pareja del poseionario EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU, así como también consta una (01) toma fotográfica del DNI N°47343151 de la declarante la señora Lorena Videira Canayo, y dos (02) tomas fotográficas del recibo de Energía Eléctrica ENEL y un (01) recibo de servicio de consumo de Agua de SEDAPAL, **ambos recibos a nombre del poseionario EDGAR RUSBELT NARCIZO VERAU**;

Que teniendo en cuenta que, el Acta de Inspección Técnica es una Declaración Jurada por parte de quién la suscribe y en concordancia con el numeral 1.7. Principio de Presunción de Veracidad, y el numeral 1.16. Principio de Privilegio de Controles Posteriores previstos en el Artículo IV. Principios del Procedimiento Administrativo, el numeral 51.1. Del artículo 51. Presunción de Veracidad, el numeral 34.3. Artículo 34 Fiscalización Posterior del Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, en la cual la señora LORENA VIDEIRA CANAYO, identificada con DNI N°47343151, declara que “Su pareja el señor **NARCIZO VERAU EDGAR RUSBELT es poseionario desde el 2009**”, del lote de terreno ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, lote 14H, de la Manzana H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, del Distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P01064329 del Registro de Predios del Callao;

Que, además las **dos (02) Actas de Inspección Técnica Inopinadas de fecha 11 de setiembre del 2019 y 05 de diciembre del año 2019**, se condicen con el Informe Técnico N°0063-2019-JRLC, de fecha 12 de setiembre del año 2019 y con el Informe N°0018-2019-GRC/GGR-OGP-UAAP-JRLC de fecha 12 de diciembre del año 2019, elaborados por el profesional técnico de la Unidad de Actos de Administración y Adquisición Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial;

De conformidad con lo dispuesto en el 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, la Resolución Ejecutiva Regional N°055 de fecha 09 de marzo del 2020, la cual encarga las responsabilidades administrativas de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional, y demás normas glosadas;

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 de Ciudad Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 15 de noviembre de 2007, celebrado entre el GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y ANTONIO FRANCO LOZANO y AYDEE HUICHO QUISPE, respecto del predio ubicado en la





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 055 -2020-GRC/GGR-OGP

Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, lote 14H, de la Manzana H, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en el Asiento 00002 de la Partida Registral NºP01064329 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **por incumplir la obligación señalada en el inciso c) de las causales previstas en 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 Nº004-2005-Región Callao-PR.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la carga inscrita en el Asiento Nº00003 de la partida registral NºP01064329 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, revirtiendo a favor del GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO, la propiedad del predio descrito en el Artículo Primero.

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 a los interesados intervinientes en éste procedimiento, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley Nº27444, 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
[Signature]
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
[Signature]
Abog. FABIOLA C. ROJAS BAUTISTA
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica y Transparencia
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Nº Reg. 303 Fecha: 14 AGO. 2020