



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

Abog. Zaira Carrido Millan
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg 169 Fecha 29/11/20

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 332 -2020-GRC/GGR-OGP

Callao,

24 NOV. 2020

VISTOS:

El Informe N°138-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL de fecha 13 de noviembre del 2020, emitido por el especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, Informe Legal N°0050-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM de fecha 17 de noviembre del 2020 de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial, y el Informe N°1083-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 18 de noviembre 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, 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;

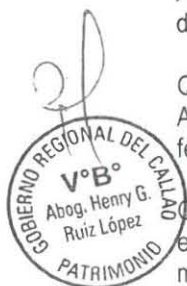
Que, con Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las 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 I del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, mediante Escritura Pública de fecha **15 de noviembre del 2007**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. N, Lote 18, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; en favor de **JUAN YAMASATO YAMASATO** (en adelante adjudicatario); adjudicación inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica **P01027538** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, así como en el Asiento N° 00003 de la referida partida obra inscrita la carga correspondiente a las causales de resolución del contrato de adjudicación;

Que, de la revisión de los antecedentes registrales de la Partida Electrónica **P01027538**, se advierte inscrita en el Asiento 00004 la Compra Venta otorgada a favor de **VIDELMO GUEVARA FERNANDEZ**, según Escritura Pública de fecha **25 de julio del 2012**, quien a la fecha es el actual titular registral;

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública del **15 de noviembre del 2007** antes mencionada, 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 03 (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 05 (cinco) 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, mediante Hoja de Ruta **SGR- 018033** del **27 de octubre del 2020**, **Videlmo Guevara Fernández** (Titular Registral) 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 las Escrituras Públicas 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 a su escrito copia de diversos documentos (medios probatorios);

Que, el 11 de noviembre del 2020 se realizó la inspección técnica sobre el predio adjudicado dentro del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las condiciones contractuales celebradas mediante Escritura Pública del **15 de noviembre del 2007**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo que dicho resultado fue consignado en el **Informe N°138-2020-GRC/GGR/OGP-UAAP-RCL** de fecha **13 de noviembre del 2020**, emitido por la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial que concluye que **Videlmo Guevara Fernández**, actual titular registral, se encuentran en posesión del predio originalmente adjudicado por esta corporación regional a **Juan Yamasato Yamasato**; señalando además, que se viene ocupando el predio en su totalidad para el uso de vivienda; existiendo edificación regular construida de tipo precaria, con un área construida de 95 m² (que representa aproximadamente el 60%); observándose que el predio cuenta con la red de los servicios básicos domiciliarios. Sin embargo, se advierte que la Escritura Pública del Contrato de Compra Venta celebrado el **25 de julio del 2012**, entre **Juan Yamasato Yamasato y Videlmo Guevara Fernández**, el mismo que contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **15 de noviembre del 2007**, toda vez que los adjudicatarios tienen prohibido transferir a terceros la propiedad del predio antes de cumplir cinco años de vivencia en el mismo, por lo que la solicitud de levantamiento de carga es improcedente puesto que el predio fue transferido antes de la conclusión del plazo; es decir, antes del **15 de noviembre del 2012**;

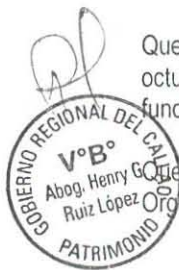
Que, el Artículo 2012° del Código Civil Peruano, prescribe: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las Inscripciones". En ese sentido, el comprador adquiriente **Videlmo Guevara Fernández**, actual titular registral, NO puede alegar desconocimiento del contenido de la inscripción de carga, anotada y publicitada en el Asiento 00003 de la Partida Registral N° **P01027538** del Registro de Predios del Callao, donde constan las cláusulas de resolución contractual 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-Región Callao-PR, puesto que la consecuencia directa de dicha resolución es la reversión del predio a favor del Gobierno Regional del Callao, por lo que se debe incluir en los efectos de la presente resolución el acto jurídico de Compra Venta celebrado entre **Videlmo Guevara Fernández** (actual titular registral) y **Juan Yamasato Yamasato** (adjudicatario);

Que, revisados y evaluados los medios probatorios presentados de acuerdo a lo indicado por su despacho; así como vistos los resultados de las Inspecciones Técnicas realizadas, se concluye que el adjudicatario, ha incurrido en causal establecida en la Cláusula Cuarta de la referida Escritura Pública de Adjudicación a Título Oneroso;

Que, el numeral 6.2) del artículo 6° del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS de fecha 25 de enero de 2019, establece: "(...) los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo";

Que, el artículo sexto de la Resolución Gerencia 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



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
Abog. *Jorjka Carrido Millan*
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 189 Fecha 29/11/20



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 332 -2020-GRC/GGR-OGP

fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas que encargan las responsabilidades administrativas del Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 240 de fecha 16 de noviembre de 2020; y contando con la visación de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR de pleno derecho la Resolución del Contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso elevado a Escritura Pública con fecha **15 de noviembre del 2007**, sobre el Lote de Vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. N, Lote 18, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **Juan Yamasato Yamasato**, inscrito en el Asiento 00002 la Partida Registral N° **P01027538** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

ARTÍCULO SEGUNDO.- COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de contrato de Transferencia, la Compra Venta otorgada a favor de **VIDELMO GUEVARA FERNANDEZ**, inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Registral N° **P01027538**.

ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR a quien corresponda la cancelación de la carga inscrita y el acto jurídico de compra venta inscritos en el **Asiento N° 00003** y **Asiento 00004** de la Partida Registral N° **P01027538** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. En consecuencia se revierta el predio al Gobierno Regional del Callao.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la presente 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 QUINTO.- NOTIFICAR la presente Resolución Jefatural a los adjudicatarios y/o titulares registrales, conforme a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento General, y, publíquese la misma en la página web institucional, www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. Henry Guillermo Ruiz López
Jefe (e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

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

Abog. Zorja Carrido Millan
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg 169 Fecha 29/11/20