



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Zorka Carrido Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 300 Fecha 10 DIC. 2020

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 028 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 10 MAR. 2021

VISTOS:

La Resolución Jefatural N°1711-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 26 de octubre del 2017, la Resolución Jefatural N°076-2018-GRC/GGR-OGP de fecha 09 de agosto del 2018, Informe Legal N°016-2021-GRC/GGR-OGP/UAAP-JGMA de fecha 04 de febrero del 2021; y el Informe N°213-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 05 de marzo del 2021; 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, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N°288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre 2019 dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias.

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 29 de noviembre del 2010, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de **GONZALES CAYA YOVANI ALFREDO**, el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. E, Lote 4, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G, distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P01030102, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, habiéndose anotado dicha adjudicación con fecha de inscripción 15 de diciembre del 2010, en el Asiento N°00001 de la citada Partida Registral; asimismo se inscribió en la misma fecha pero en el Asiento N°00002, 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°018870 de fecha 25 de agosto del 2017, se solicita el levantamiento de la carga que se encuentra inscrita en la Partida Registral N°P01030102, señalando el titular actual del predio el señor **CONDORI LUQUE EUSTAQUIO** quien adquirió el predio mediante compra y venta el 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, visualizada la Partida Registral N°P01030102 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se observa que con fecha 17 de abril del 2012, se inscribió en el Asiento N°00003, el acto jurídico de compra y venta, otorgada a favor de **NAJARRO OCHOA VIQUI**, peruano, soltero, identificado con Documento Nacional de Identidad N°42728539. Posteriormente en la Partida Registral N°P01030102 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se observa que con fecha 15 de mayo del 2015, se inscribió en el Asiento N°00004, el acto jurídico de compra y venta, otorgada a favor de **CONDORI LUQUE EUSTAQUIO**, peruano, soltero, identificado con Documento Nacional de Identidad N°25804954, convirtiéndose en titular registral actual del inmueble al tener el 100% de los derechos y acciones; contando dicho administrado con legítimo interés para ser considerado en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante **Resolución Jefatural N°076-2018-GRC/GGR/OGP**, del **09 de agosto de 2018**, se declaró la Nulidad de la **Resolución Jefatural N°1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **26 de octubre de 2017**, únicamente en el extremo del ítem 3 del Anexo I, que forma parte integrante de la referida resolución administrativa¹ (Contrato de transferencia por Adjudicación a título oneroso celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA, sobre el predio inscrito en la Partida Registral N°P01030102);

Que, de acuerdo a lo señalado en la **Resolución Jefatural N°076-2018-GRC/GGR/OGP**, del **09 de agosto de 2018**, se dispuso que la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, emita un nuevo acto administrativo², que resuelva el Contrato de Adjudicación del predio inscrito en la Partida Registral N°P01030102, asimismo se dispuso que se notifique a los administrados la resolución en mención;

Que, en ese sentido, con fecha **18 de octubre de 2018**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N°076-2018-GRC/GGR/OGP** de fecha **09 de agosto de 2018**, al titular originario **GONZALES CAYA YOVANI ALFREDO** siendo que con anterioridad se le había notificado la **Resolución Jefatural N°1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP** de fecha **26 de octubre de 2017**. Cabe precisar que con fecha **15 de octubre de 2018**, se procedió a notificar con la **Resolución Jefatural N°076-2018-GRC/GGR/OGP** del **09 de agosto de 2018** al señor **NAJARRO OCHOA VIQUI** y con fecha **17 de octubre del 2018** al actual titular registral del predio al señor **CONDORI LUQUE EUSTAQUIO**.

Que, con fecha 06 de enero del 2021 (Se visualiza la fecha en la Acta de Inspección Técnica) se realizó la Inspección Técnica sobre el predio ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. E, Lote 4, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 3, 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°014-2021-GRC/GGR/OGP-UAAP-LFC del 14 de enero del 2021, el cual señaló que el predio tiene un área inscrita de 200.00 m² y un perímetro de 60.00 ml., con medidas perimétricas registrales y verificadas en campo; de acuerdo a las características del predio se verificó que el estado de conservación de la edificación es buena, y la construcción con obras civiles cuenta con paredes de ladrillo con columnas revestido y techo de concreto y calamina. El perímetro del lote tiene cerca de ladrillos con columnas tiene un ambiente con puerta a la calle y tiene tres ambientes en la parte posterior vacíos.

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

Abog. Zoraida Carrido Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. Fecha

300

10 DIC. 2020



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 028 -2021-GRC/GGR-OGP

Que, de acuerdo a la Partida Registral N°P01030102, el predio tiene uso vivienda por lo que en el informe técnico se resalta que con la fecha de la inspección 06 de enero del 2021 el señor **MISAE CLAMENTE RODRIGUEZ**, identificado con DNI N°41234670, manifestó estar instalándose en la vivienda como inquilino de **EUSTAQUIO CONDORI LUQUE**, por ello los ambientes de la vivienda estaban vacíos, concluyéndose en el informe técnico que el señor **YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA**, el señor **VIQUI NAJARRO OCHOA** y el señor **EUSTAQUIO CONDORI LUQUE** no hacen vivencia en el predio.

Que, revisados y evaluados los medios probatorios presentados de acuerdo a lo señalado Informe Legal N° 016-2021-GRC/GGR-OGP/UAAP-JGMA de fecha 04 de febrero de 2021, el cual se corre traslado dándosele la conformidad con el Informe N°213 -2021-GRC/GGR/OGP-UAAP de fecha 05 de marzo de 2021; se verifica que el actual titular del predio **EUSTAQUIO CONDORI LUQUE** no es el adjudicatario originario del predio y se ha determinado que el plazo de 5 años no había transcurrido desde la suscripción de la minuta suscrita entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y el señor **YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA**. Cabe precisar que existe un acto de disposición con anterioridad al cumplimiento de los cinco años (Asiento N°00003 en favor del señor **NAJARRO OCHOA VIQUI**) establecidos en la carga registral, como figura en el Asiento N°00002 de la partida registral N°P01030102, dejando detallado en la CLAUSULA CUARTA de la Escritura Pública de fecha 29 de noviembre del 2010 y de acuerdo a lo señalado en la **Resolución Jefatural N°076-2018-GRC/GGR/OGP**, del 09 de agosto de 2018, se dispuso que la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, emita un nuevo acto administrativo, que resuelva el Contrato de Adjudicación del predio inscrito en la Partida Registral N°P01030102; así mismo, visto el resultado de la inspección técnica realizada con fecha 06 de enero del 2021 entre otras detalladas en el informe técnico; se concluye que el titular registral originario y/o 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 29 de noviembre del 2010, 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, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional 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 TUO 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°240 de fecha 16 de noviembre de 2020.

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 29 de noviembre del 2010, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA**, respecto al predio ubicado la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Mz. E, Lote 4, Sector G, Barrio XV, Grupo Residencial 3, distrito de Ventanilla Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°P01030102, 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.

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

Abog. Zorky Carrido Millan
JEFE DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Rec. 300 Fecha 10 Dic. 2020

ARTÍCULO SEGUNDO.- COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de Contrato de Transferencia, la compra venta otorgada a favor de NAJARRO OCHOA VIQUI, inscrita en el Asiento N°00003 de la Partida Registral N°P01030102.

ARTÍCULO TERCERO.- COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de Contrato de Transferencia, la compra venta otorgada a favor de CONDORI LUQUE EUSTAQUIO, inscrita en el Asiento N°00004 de la Partida Registral N°P01030102.

ARTÍCULO CUARTO.-ORDENAR la cancelación de la carga y los actos jurídicos posteriores inscritos en el **Asiento N°00001, Asiento N°00002, Asiento N°00003, Asiento N°00004, Asiento N°00005 y Asiento N°00006, de la partida registral N°P01030102**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia de los Registros Públicos – SUNARP, resolviendo el contrato y transfiriendo la propiedad del predio descrito a favor del Gobierno Regional del Callao.

ARTÍCULO QUINTO.- 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 SEXTO.- 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 del Procedimiento Administrativo General, y, publíquese la misma en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



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. Zoraya Carrido Millan
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. 300... Fecha 1-0 Dic: 2020