



Gobierno Regional Callao

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 075 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 28 ABR. 2021

VISTOS:

El Informe Técnico N° 049-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 29 de marzo del 2021, emitido por el especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; el Informe Legal N°0053-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM de fecha 23 de abril del 2021 de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial; y el Informe N°365-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 23 de abril 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, 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 la Escritura Pública de fecha 09 de junio 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. C1, Lote 03, Sector Oasis, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de HIGINIO HUAYLLA REYES (en adelante adjudicatario); adjudicación inscrita en el Asiento N° 00002, de la Partida Electrónica P52000376, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y en el Asiento N° 00003 de la citada partida registral, la carga correspondiente a las causales de resolución del contractual. Cabe precisar, que en el Asiento N° 00004, obra inscrita una Escritura Pública de Hipoteca de fecha 09 de Junio del 2007, constituida a favor del Gobierno Regional del Callao; en el Asiento N° 00005 la Escritura Pública de compra venta de fecha 05 de Julio del 2011, otorgada a favor de Representaciones e Inversiones Inmobiliarios Nuevo San Juan AHQ S.R.L., en el Asiento N° 00006 la Escritura Pública de compra venta de fecha 11 de Abril del 2013, otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Alejandrina Valenzuela Montalvo de Morales, en el Asiento N° 00007 la Escritura Pública de compra venta de fecha 21 de Enero del 2014, otorgada a favor de la sociedad conyugal conformada por Antonio Hilaes Quintana y Gerardina Hurtado Sequeiros de Hilaes; en el Asiento N° 00008 la Escritura Pública de compra venta de fecha 26 de Febrero del 2019, otorgada a favor de Ada Barrientos Estrada y Elias Perez Maucaylle; en el Asiento N°



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO. 795 28 ABR. 2021

00009 la Escritura Pública de Donación de fecha **01 de Junio del 2019**, otorgada a favor de Amador Barrientos Estrada, último titular registral;

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere el artículo 14° del Decreto Regional N°004-2005-Región Callao-PR, 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 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, **Hoja de Ruta N° SGR-022160** de fecha **15 de diciembre del 2020**, el administrado Amador Barrientos Estrada solicita el levantamiento de carga inscrita en la Partida Registral antes mencionada, señalando ser el nuevo propietario de acuerdo con la Escritura Pública del 26 de febrero del 2019, ante Notario de Lima Roxana Luz Reyes Tello, solicitando se reconozca su derecho de propiedad y se disponga el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado a sus escritos copias simples de diversos documentos (medios probatorios), como Estado de Cuenta Corriente al 10 de Noviembre del 2020, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Reporte de Pagos de Edelnor S.A de enero 2015 a octubre 2020, copia simple de la partida electrónica N°P52000376 y copia simple del testimonio de Donación de Acciones y Derechos de Bien Inmueble, Recibo de pago de Sedapal octubre 2020, que acreditan la posesión;

Que, el día 26 de marzo del 2021 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 **09 de junio del 2007**, sobre el predio materia de la presente solicitud, siendo que dicho resultado fue consignado en el **Informe Técnico N° 049-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC** de fecha **29 de marzo del 2021**, emitido por la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial que señala que el estado de conservación de la edificación se determina como bueno, constituido por obras civiles, paredes de ladrillo con columnas y techo de concreto, ocupando la totalidad para su edificación, con el 100% área techada, ocupada por los ambientes internos, cocina, dormitorios, baño, sala - comedor y lavandería-tendal. Observándose que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos, por lo que finalmente concluye que el administrado solicitante, se encuentra en posesión del predio materia de la presente solicitud desde enero del año 2020 según la declaración de la conviviente Selene Tapia Medina;

Que, la Escritura Pública del Contrato de Compra Venta celebrado el **05 de julio del 2011**, entre el adjudicatario y **Representaciones e Inversiones Inmobiliarios Nuevo San Juan AHQ S.R.L.**, inscrita en el Asiento 00005 de la Partida Electrónica P52000376, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **09 de junio 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 **09 de junio 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, **AMADOR BARRIENTOS ESTRADA**, actual titular registral, **NO** puede alegar desconocimiento de las cargas y gravámenes inscritos en la Partida Registral N° P52000376 del Registro de Predios del Callao, así como desconocimiento de la consecuencia directa de la carga inscrita en el Asiento 00003; es decir, la resolución del contrato de adjudicación y la consiguiente reversión del predio a favor del Gobierno Regional del Callao, por lo que se debe incluir en los efectos de la presente resolución a todos los actos jurídicos celebrados con posterioridad a la adjudicación que originó la carga legal; es decir, los actos jurídicos inscritos en los siguientes asientos: Asiento 00004; Asiento 00005; Asiento 00006; Asiento 00007; Asiento 00008 y Asiento 00009

Que, revisados y evaluados los medios probatorios, así como el marco legal, de acuerdo a lo indicado por su despacho; y vistos los resultados de la Inspección Técnica realizada, se concluye que el adjudicatario, ha incurrido en las causales establecidas en la Cláusula Cuarta de la referida Escritura Pública;

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

Abog. José Guillermo Sainza
Jefe de Oficina Ejecutiva de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

495 Fecha 28 ABR. 2021

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 075 -2021-GRC/GGR-OGP

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 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 del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante 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 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 de Lote de Vivienda ubicado en la Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Mz. C1, Lote 03, Sector Oasis, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; elevado a Escritura Pública con fecha 09 de junio del 2007, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao e HIGINIO HUAYLLA REYES, inscrito en el Asiento 00002 la Partida Registral N° P52000376 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

ARTÍCULO SEGUNDO.- COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución de Contrato de Transferencia por Adjudicación Onerosa, los actos jurídicos inscritos en los siguientes asientos registrales: Asiento 00004; Asiento 00005; Asiento 00006; Asiento 00007; Asiento 00008 y Asiento 00009 de la Partida Registral N° P52000376 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP.

ARTÍCULO TERCERO.- ORDENAR la cancelación de los actos jurídicos, así como las cargas y gravámenes inscritas en los siguientes asientos: Asiento 00004; Asiento 00005; Asiento 00006; Asiento 00007; Asiento 00008 y Asiento 00009 de la Partida Registral N° P52000376 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO SEXTO.- ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, notificar la presente Resolución conjuntamente con el Expediente Original a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines correspondientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Arq. Gladys Coleto Valdivia Collado
Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial

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

ANEXO N° 001 - GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
FOLIO N° 001 DE 001
FECHA 29 ABR. 2021

795