



GOBIERNO REGIONAL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 087 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 04 MAYO 2021

VISTOS:

El Informe Técnico N° 087-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL de fecha 29 de octubre del 2020, emitido por el especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; el Informe Legal N°0059-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-EQM de fecha 28 de abril del 2021 de la profesional de la Oficina de Gestión Patrimonial; y el Informe N°394-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP del encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de fecha 28 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 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. A, Lote 03, Sector Costa Azul, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; a favor de JEYNER MILTON TANTAPOMA RAMOS (en adelante adjudicatario); adjudicación inscrita en el Asiento N° 00002, de la Partida Electrónica P52000062, 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 Compra Venta de fecha 31 de octubre del 2012, otorgada a favor de María Elena Yáñez Rojas, 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



CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO. *Janiela*

826

04 MAYO 2021

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-021290** de fecha **25 de setiembre del 2018**, el administrado Maria Elena Yañez Rojas, solicita el levantamiento de carga 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 celebrado mediante Escritura Pública del 15 de noviembre del 2007, 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 copia simple de la Escritura de Compra Venta a favor de la solicitante, HR y PU de la Declaración Jurada del Impuesto Predial de los años 2018; 2017; 2016; 2015; 2014, Recibos de Enel (Edelnor) de enero 2018, setiembre 2018, enero 2017, diciembre 2017, enero 2016, diciembre del 2016, enero 2015, noviembre 2015, agosto 2014, diciembre 2014, emitidos a nombre de la solicitante por lo que acreditan su posesión sobre el predio;

Que, el día 22 de octubre 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 Técnico N° 087-2020-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL de fecha 29 de octubre del 2020**, emitido por la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial que señala que el estado de conservación de la edificación se determina como regular, construido y de tipo precario, ocupando todo el lote en uso de vivienda, paredes de madera, techo de calamina y piso de cemento, con un área construida del 75% del área total. Observándose que cuenta con conexión domiciliar de los servicios públicos básicos, por lo que concluye que la solicitante, se encuentra en posesión del predio materia de la presente solicitud. Asimismo, obra en el expediente el **Informe N°0496-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV de fecha 29 de noviembre del 2018**, emitido por la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, que señala que con fechas 17 de octubre y 27 de noviembre del 2018 se realizaron verificaciones al inmueble materia del presente procedimiento constatando que la solicitante se encuentra ocupando el predio;

Que, la Escritura Pública del Contrato de Compra Venta celebrado el **31 de octubre del 2012**, entre el adjudicatario y **MARIA ELENA YAÑEZ ROJAS**, inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Electrónica **P52000062**, 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 **15 de noviembre del 2007**, toda vez que el adjudicatario tiene 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, **MARIA ELENA YAÑEZ ROJAS**, actual titular registral, NO puede alegar desconocimiento de las cargas inscritas en la Partida Registral N° **P52000062** 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, la Escritura Pública de Compra Venta celebrada el 31 de Octubre del 2012, inscrita en el Asiento 00004.

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;

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";

EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 AUTÉNTICO Y FIDELMENTE
 REPRODUCE EL ORIGINAL
 DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 UNIDAD DE ADQUISICIÓN Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL
 824 04 MAYO 2021



**GOBIERNO
REGIONAL
CALLAO**

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 087-2021-GRC/GGR-OGP

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° 066 de fecha 25 de marzo de 2021; 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. A, Lote 03, Sector Costa Azul, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; elevado a Escritura Pública con fecha 15 de noviembre del 2007, celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **JEYNER MILTON TANTAPOMA RAMOS**, inscrito en el Asiento 00002 la Partida Registral N° P52000062 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, la Escritura Pública de Compra Venta inscrita en el Asiento 00004 de la Partida Registral N° P52000062 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 la carga inscrita y del acto jurídico de compra venta inscritos en el Asiento 00003 y Asiento 00004 de la Partida Registral N° P52000062 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 Registro 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.



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

824

04 MAYO 2021



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Arq. Gladys Cecilia Votaw Collado
Jefa(s) de la Oficina de Gestión Patrimonial