



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **531** -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 03 NOV. 2021

**VISTOS:**

Hoja de Ruta N° SGR-017325 del 20 de setiembre de 2021; el Informe Técnico N° 166-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 07 de octubre de 2021; el Informe Legal N.º 127-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 27 de octubre de 2021; y el Informe N.º 1428 -2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 27 de octubre de 2021 emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao; 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.

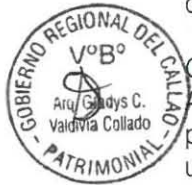
Que, mediante Decreto Supremo N° 012-89-VC se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por 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, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho.

Que, el artículo 923° del Código Civil Peruano define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien. Esta institución jurídica encuentra además protección constitucional, conforme se aprecia de lo establecido en el inciso 16 del artículo 2° y el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, consagrándose, de este modo, como un derecho real, fundamental e inviolable.

Que, mediante la **Escritura Pública de fecha 29 de agosto de 2014**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Parcela J-L, Manzana M, Lote 7, Sector 3-6 de Agosto - Tahuantinsuyo, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor de la señora **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 17887330 (en adelante adjudicataria); adjudicación inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la Partida Electrónica N.º **P52011191** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.







RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **531** -2021-GRC/GGR-OGP

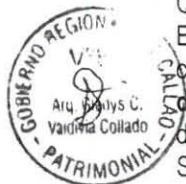
Asimismo, se advierte que existe un Contrato Privado de Transferencia de Posesión de uso y posesión del lote de terreno, celebrado entre la adjudicataria **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES** y la administrada **SUSANA PAMELA RIOS ESPINOZA**, con fecha 02 de enero de 2019; con lo cual quedaría acreditado el incumpliendo por la causal b) y c) del Artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR.

Que, las causales de resolución contractual a las que se refiere en el considerando precedente, son las establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR y se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública indicada, 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 tres (3) 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 cinco (5) años; c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; y d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de cinco (5) años.

Que, mediante documentación ingresada a través de la Hoja de Ruta N° **SGR-017325** de fecha 20 de setiembre del 2021, la administrada **SUSANA PAMELA RIOS ESPINOZA**, solicita el levantamiento de carga inscrita en la Partida Electrónica N.º **P52011191**, 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 29 de agosto de 2014, y solicita el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado a sus escritos copias simples de diversos documentos (medios probatorios) como: la Anotación de Inscripción, Escritura Pública de fecha de 29 de agosto de 2014, la Constancia de Posesión de fecha 24 de noviembre de 2017 emitido por la Municipalidad Provincial del Callao, Contrato Privado de Transferencia de uso y Posesión de lote de terreno de fecha 02 de enero del 2019, Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2021, Hoja de Liquidación de Arbitrios Municipales 2021, emitidos por la Municipalidad de Ventanilla, recibos de servicios de la empresa Enel Distribución Perú S.A.A de los años 2019 al 2021, emitidos a nombre de la adjudicataria **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES**.



Que, el día 05 de octubre 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 29 de agosto de 2014**. Así, la ingeniera de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial a cargo, con fecha 07 de octubre de 2021, se emitió el Informe Técnico N°166-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC, emitido por la especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; señalando sobre el estado de conservación de la edificación como regular, construido de material precario y cuenta con las siguientes características: paredes de madera y techo de eternit. Asimismo, se indica que el 100% del predio es ocupado por la edificación: con el 80% del área techada y que cuenta con los siguientes ambientes: comedor, cocina, dormitorio, baño, y el 20% del área libre es ocupado por el patio - tendal; observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica y alumbrado público.



En ese sentido, revisada la documentación y vistos el resultado de la inspección técnica efectuada, la cual es determinante para emitir el presente resolución, se concluye que la adjudicataria **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES, no hace vivencia en el lote** ubicado en la Parcela J-L, Manzana M, Lote 7, Sector 3-6 de Agosto - Tahuantinsuyo, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, y la administrada **SUSANA PAMELA RIOS ESPINOZA si hace vivencia en el lote** ubicado en la Parcela J-L, Manzana M, Lote 7, Sector 3-6 de Agosto - Tahuantinsuyo, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

En ese sentido, se advierte que la adjudicataria ha incurrido en las causales b) y c), del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, la misma que se encuentra taxativamente recogida en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada.





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **531** -2021-GRC/GGR-OGP

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Zorka Carrido Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg: 2122 Fecha: 03 NOV. 2021

Que, mediante el Contrato Privado de Transferencia de Posesión de uso y posesión del lote de terreno, celebrado entre la adjudicataria **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES** y la administrada **SUSANA PAMELA RIOS ESPINOZA**, celebrado el **02 de enero de 2019**, contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **29 de agosto de 2014**, toda vez que la adjudicataria 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 **29 de agosto de 2019**.

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, **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES**, actual titular registral, NO puede alegar desconocimiento de las cargas inscritas en la Partida Electrónica N° **P52011191** 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.

Que, mediante el Informe Legal N.º 127-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 27 de octubre de 2021 emitido por la abogada de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial se precisa haber revisado y evaluado los medios probatorios presentados, así como el informe técnico emitido por la ingeniera de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; asimismo, con el Informe N.º 1428-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 27 de octubre de 2021 emitido por el encargado de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, da la conformidad de dicho informe legal, al correr traslado del mismo; así como visto el resultado de la inspección técnica realizada la cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que la adjudicataria **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES** ha incurrido en las causales b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, las mismas que se encuentran taxativamente recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública antes mencionada.

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 en el Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha **29 de agosto de 2014**, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **NELLY LUZ ZAMUDIO JAVES**, respecto al predio ubicado en la Parcela J-L, Manzana M, Lote 7, Sector 3-6 de Agosto - Tahuantinsuyo, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el **Asiento 00002** la Partida Electrónica N° **P52011191** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por incumplir las obligaciones señaladas en los incisos b) y c) de las causales previstas en la Cláusula cuarta del mencionado contrato, la cual se condice con las causales de la resolución contractual establecidas en los incisos b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR.

**ARTÍCULO SEGUNDO: OEDENAR** a quien corresponda la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento 00003** de la Partida Electrónica N° **P52011191** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **531** -2021-GRC/GGR-OGP



Nacional de los Registros Públicos-SUNARP. En consecuencia, se revierta el predio al **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

**ARTÍCULO TERCERO.- 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 CUARTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural a la adjudicataria y/o titular registral, conforme 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](http://www.regioncallao.gob.pe).

**ARTÍCULO QUINTO.- 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 Celeste Valdivia Collado  
Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

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

Abog. Zorka Carriso Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Rea 2122 Fecha 03 NOV. 2021