



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Zorka Carrasco Millan  
JEFA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
R. 2127 Fecha 04 NOV. 2021

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 533 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 04 NOV. 2021

### VISTOS:

Hojas de Rutas N° SGR-016997 del 16.09.2021 y N° SGR-014141 del 12.08.2021; el Informe Técnico N° 189-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL de fecha 13 de octubre de 2021; el Informe Legal N.º 128-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 28 de octubre de 2021; y el Informe N.º 1434 -2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 28 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 15 de noviembre de 2007**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Mz. A, lote 29, Sector Costa Azul, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor del señor de **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09467442 (en adelante adjudicatario); adjudicación inscrita en el Asiento N.º 00002, de la Partida Electrónica N.º P52000088 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.







## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 533 -2021-GRC/GGR-OGP

Asimismo, se advierte que existe un **CONTRATO PRIVADO DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS**, celebrado entre el adjudicatario **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ** y la administrada **NILA ROJAS TELLO**, con fecha 12 de marzo del 2010; con lo cual quedaría acreditado el incumpliendo por las causales 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 las Hojas de Rutas N° **SGR-016997** del 16 de setiembre de 2021 y N° **SGR-014141** del 12 de agosto de 2021, la administrada **NILA ROJAS TELLO**, solicita la Resolución de Contrato del anterior dueño **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ**, toda vez que el anterior dueño no vive en su casa y dejó el terreno en el año 1998, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N.° **P52000088**, 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 de 2007, y solicita la Resolución del contrato, habiendo adjuntado a sus escritos copias simples de diversos documentos (medios probatorios) como: recibo de pago de la empresa SEDAPAL de fecha 31 de julio de 2021, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad de Ventanilla de fecha 14 de julio de 2010, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad de Ventanilla de fecha 04 de julio de 2014, Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Acciones y Derechos, celebrado entre el adjudicatario **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ** y la administrada **NILA ROJAS TELLO**, con fecha 12 de marzo del 2010, Declaración Jurada de Domicilio de fecha 16 de setiembre de 2021, emitidos a nombre de la administrada **NILA ROJAS TELLO**.

Que, el día 4 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 15 de noviembre de 2007**. Así, el ingeniero de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial a cargo, con fecha 13 de octubre de 2021, se emitió el Informe Técnico N°189-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL, emitido por el especialista en Saneamiento Técnico de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; señalando sobre el estado de conservación de la edificación como regular y de tipo con obras civiles, ocupando todo el lote en uso vivienda, la misma que tiene las siguientes características: paredes de ladrillo con columnas de concreto armado, techo de losa de concreto armado horizontal y piso de cemento, con un área construida aproximado de 80.00 m<sup>2</sup> (que representa aproximadamente el 50% del área total). Asimismo, se indica que el 100% del predio es ocupado por la edificación: con el 50% del área techada y que cuenta con los siguientes ambientes: sala - comedor, cocina, dormitorio y el 50% del área libre es ocupado por el patio; observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe.

En ese sentido, revisada la documentación y vistos el resultado de la inspección técnica efectuada, la cual es determinante para emitir la presente resolución, se concluye que el adjudicatario **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ**, no hace vivencia en el lote ubicado en la Mz. A, lote 29, Sector Costa Azul, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, y la administrada **NILA ROJAS TELLO** si hace vivencia en el lote ubicado en la Mz. A, lote 29, Sector Costa Azul, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.







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

Abog. Zorba Carrido Millan  
Jefa de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Rev. 2127. Fecha 04 NOV. 2021

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 533 -2021-GRC/GGR-OGP

En ese sentido, se advierte que el adjudicatario 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.

Que, mediante el Contrato Privado de Transferencia de Posesión de Acciones y Derechos, celebrado entre el adjudicatario **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ** y la administrada **NILA ROJAS TELLO**, celebrado el **12 de marzo de 2010**, contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el **15 de noviembre de 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 de 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, **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ**, actual titular registral, NO puede alegar desconocimiento de las cargas inscritas en la Partida Registral N.º **P52000088** 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 128-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 28 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 el ingeniero de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial; asimismo, con el Informe N.º 1434-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 28 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 el adjudicatario **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ**, 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 15 de noviembre de 2007, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **ALEJANDRO WILBER GUTIERREZ RODRIGUEZ**, respecto al predio ubicado en la Mz. A, lote 29, Sector Costa Azul, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el Asiento N.º **00002** la Partida Electrónica N.º **P52000088** 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





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **533** -2021-GRC/GGR-OGP

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: ORDENAR** a quien corresponda la cancelación de la carga inscrita en el **Asiento N.º 00003** de la Partida Electrónica **N.º P52000088** 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 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 al adjudicatario y/o titular registral, 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](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(a) de la Oficina de Gestión Patrimonial

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

Abog. Zofka Carrido Millan  
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

R.º 2127 Fush  
04 NOV. 2021