

08 NOV. 2021



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **537** -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 08 NOV. 2021

VISTOS:

Hoja de Ruta N° SGR-007444 del 13 de mayo de 2021; el Informe Técnico N° 051-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL de fecha 14 de junio de 2021; el Informe Legal N° 132-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 04 de noviembre de 2021; y el Informe N° 1452 -2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 04 de noviembre 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 04 de setiembre de 2008**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana D, Lote 22, Sector Balneario, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor de la señora de **YOLANDA CRISTINA PAUCAR PINTO**, identificada con DNI N° 18155995 (en adelante adjudicataria); adjudicación inscrita en el **Asiento N.° 00002**, de la Partida Electrónica N.° **P52003419** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

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



08 NOV. 2021



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **537** -2021-GRC/GGR-OGP

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 Hoja de Ruta N° **SGR-007444** del 13 de mayo de 2021, la administrada **ENCARNA GALINDO CONDORI**, identificada con DNI N° 40192003, solicita el levantamiento de carga inscrita en la Partida Electrónica N° **P52003419**, 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 04 de setiembre de 2008, y solicita el levantamiento de la carga, habiendo adjuntado a sus escritos copias simples de diversos documentos (medios probatorios) como: la Escritura Pública de Compra Venta, de fecha 19 de febrero de 2013, recibos de pago de Enel Distribución Perú S.A.A de fecha 20 de abril de 2021, Recibo de pago de la empresa Sedapal de fecha 14 de abril de 2021, Declaración Jurada de Impuesto Predial (Hoja Resumen -HR) del año 2018, emitida por la Municipalidad de Ventanilla, Declaración Jurada de Impuesto Predial (Predio Urbano -PU) del año 2018, emitida por la Municipalidad de Ventanilla y recibo de pago de impuesto predial y arbitrios municipales de fecha 19 de febrero de 2018, todos emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, documentos que acreditarían el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, que se encuentran recogidas en la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública de fecha 04 de setiembre de 2008.

Es importante precisar, que con anterioridad se emitió la **Resolución Jefatural N° 1683-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha 20 de octubre de 2017, donde se reconoció el derecho de propiedad a los adjudicatarios y/o titulares registrales de los predios de los predios señalados en el Anexo I (según corresponda), el mismo que forma parte integrante de la presente resolución; al no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual señaladas en la Cláusula Cuarta del Contrato de Adjudicación.

Que, en el ítem N° 5 del Anexo I de la **Resolución Jefatural N° 1683-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP** de fecha 20 de octubre de 2017, se resuelve **RECONOCER** el derecho de propiedad a la adjudicataria **ENCARNA GALINDO CONDORI** y **YOLANDA CRISTINA PAUCAR PINTO**, respecto del predio inscrito en la Partida Electrónica N° **P52003419** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, y se ordena levantar la carga inscrita en el **Asiento N° 00003** de la citada partida electrónica.

Es preciso mencionar, que en el ítem N° 5 del Anexo I, que forma parte de la **Resolución Jefatural N° 1683-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha de fecha 20 de octubre del 2017, se reconoció erradamente el derecho de propiedad de los administrados: **ENCARNA GALINDO CONDORI** y **YOLANDA CRISTINA PAUCAR PINTO** respecto al predio inscrito en la Partida Registral N° **P52003419**.

Asimismo, mediante **Resolución Jefatural N° 003-2018-GRC/GGR-OGP** de fecha 19 de enero de 2018, se resuelve **DECLARAR LA NULIDAD PARCIAL** de oficio y con eficacia anticipada a su emisión, respecto al ítem N° 5 del Anexo I que conforma la Resolución Jefatural N° 1683-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 20 de octubre del 2017; en el extremo de haber reconocido el derecho de propiedad a los administrados: **ENCARNA GALINDO CONDORI** y **YOLANDA CRISTINA PAUCAR PINTO**, respecto al predio ubicado sito en: Sector Balneario, Manzana D, Lote 22 e inscrito en la Partida Registral N° **P52003419**, por haber incurrido en el inciso b), causal de resolución de contrato de pleno derecho, establecido en el artículo 140 del Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec aprobado por el Decreto Regional N O 004-2005-Región Callao-PR de fecha 10 de junio del 2005.

Que, la Escritura Pública del Contrato de Compra Venta celebrado el 19 de febrero de 2013, entre la adjudicataria y **ENCARNA GALINDO CONDORI**, inscrita en el Asiento N° **00004** de la Partida Registral N° **P52003419**, del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, contraviene lo establecido en la Cláusula Cuarta de las Escrituras Públicas de



08 NOV. 2021



## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 537 -2021-GRC/GGR-OGP

Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso celebrado el 04 de setiembre de 2008, 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 04 de setiembre de 2013.

Que, el día 10 de junio 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 04 de setiembre de 2008**. Así, el ingeniero de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial a cargo, con fecha 14 de junio de 2021, se emitió el Informe Técnico N°051-2021-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, observándose que la situación del lote es construido y de tipo precario, ocupando todo el lote de uso de vivienda, la misma que tiene las siguientes características: paredes de madera y adobe, techo de calamina y piso de cemento, con una área construida aproximado de 90.00 m<sup>2</sup> (que representa aproximadamente el 75% del área total). Asimismo, se indica que el 100% del predio es ocupado por la edificación: con el 75% del área techada y que cuenta con los siguientes ambientes: comedor, cocina, dormitorio, baño, y el 25% del área libre es ocupado por el patio - tendal; observándose además que cuenta con conexión domiciliaria de los servicios públicos básicos como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe.

En ese sentido, se advierte que la adjudicataria ha incurrido en la causal b), 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, 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, **ENCARNA GALINDO CONDORI** actual titular registral, NO puede alegar desconocimiento de las cargas inscritas en la Partida Registral N°. **P52003419** del Registro de Predios del Callao, así como desconocimiento de la consecuencia directa de la carga inscrita en el Asiento N°. 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 19 de febrero de 2013**, inscrita en el Asiento N°. **00004**.

Que, mediante el Informe Legal N.º 132- 2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 04 de noviembre 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 1452-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 04 de noviembre 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 **YOLANDA CRISTINA PAUCAR PINTO**, ha incurrido en la causal b) 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





RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **537** -2021-GRC/GGR-OGP

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 04 de setiembre de 2008, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **YOLANDA CRISTINA PAUCAR PINTO**, respecto al predio ubicado en la Manzana D, Lote 22, Sector Balneario, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el Asiento **N.º 00002** la Partida Electrónica **N.º P52003419** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por incumplir la obligación señalada en el inciso b) de la causal prevista en la Cláusula cuarta del mencionado contrato, la cual se condice con la causal de la resolución contractual establecidas en el inciso b) 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 P52003419** 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: 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 **N.º 00004** de la Partida Registral N° **P52003419** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP.

**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: ORDENAR** la cancelación de la carga inscrita en el Asiento **N.º 00003** de la Partida Registral N° **P52003419** 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 SEXTO: NOTIFICAR** la presente Resolución Jefatural a la adjudicataria 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 SEPTIMO: 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  
Abog. Zorika Garrido Millan  
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 2142 Fecha

08 NOV. 2021

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Arq. Gladys Celeste Valdivia Collado  
Jefa(e) de la Oficina de Gestión Patrimonial

