



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **611** -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, **09 DIC. 2021**

**VISTOS:**

Hoja de Ruta N° SGR-017950 del 26.10.2020; el Informe Técnico N° 190-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-RCL de fecha 15 de octubre de 2021; el Informe Legal N.º 192-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 06 de diciembre de 2021; y el Informe N.º 1644 -2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 06 de diciembre 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 Manzana S1, lote 19, Sector Oasis, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor de la señora **NELLY ESTHER MUÑOZ PAYMA**, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 25758438 (en adelante adjudicataria); adjudicación inscrita en el Asiento **N.º 00002**, de la Partida Electrónica **N.º P52001099** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.



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

Abog. Zaira... Jefa de Trámite y Ejecución Patrimonial del Gobierno Regional del Callao  
Reg. **2341** **09 DIC. 2021**



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-017950** del 26 de octubre de 2020, la administrada **DELIA ENANZA CABEZAS ESPINOZA**, identificada con DNI N° 44539109, solicita la reversión del título de propiedad celerado entre el **Gobierno Regional del Callao** y **Nelly Esther Muñoz Payma**, respecto del predio ubicado en la **Manzana S1, lote 19, Sector Oasis, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima**, inscrito en la Partida Electrónica N.° **P52001099**, 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, habiendo adjuntado a sus escritos copias simples de diversos documentos (medios probatorios) como: Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad de Ventanilla de fecha 26 de julio de 2017, Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial del Callao de fecha 15 de noviembre de 2019, ambas a nombre de la administrada **DELIA ENANZA CABEZAS ESPINOZA**.



Que, los días 4 de octubre de 2021 y el 24 de setiembre de 2021, se realizaron las inspecciones técnicas 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 15 de octubre de 2021, se emitió el Informe Técnico N°190-2021-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, la misma que tiene las siguientes características: paredes de madera, techo de calamina y piso de tierra compactada; con respecto al área construida, no se pudo determinar ya que en las diferentes visitas realizadas al predio no se encontró en posesión al titular registral ni al poseionario, como consta en el acta de inspección técnica de fechas 4 de octubre de 2021 y 24 de setiembre de 2021.



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 ESTHER MUÑOZ PAYMA**, **no se encontraba en posesión del predio** ubicado en la Manzana S1, lote 19, Sector Oasis, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, y la administrada **DELIA ENANZA CABEZAS ESPINOZA**, **no hace vivencia en el predio** ubicado en la Manzana S1, lote 19, Sector Oasis, 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 la causal 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, 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 ESTHER MUÑOZ PAYMA**, actual titular registral, **NO** puede alegar desconocimiento de las cargas inscritas en la Partida Registral N.°



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **611** -2021-GRC/GGR-OGP

**P52001099** del Registro de Predios del Callao, así como desconocimiento de la consecuencia directa de la carga inscrita en el Asiento N.º **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 192- 2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 06 de diciembre 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 1644-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 06 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 **NELLY ESTHER MUÑOZ PAYMA**, ha incurrido en la causal c) del artículo 14º 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 **NELLY ESTHER MUÑOZ PAYMA**, respecto al predio ubicado en la Manzana S1, lote 19, Sector Oasis, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima; inscrita en el Asiento N.º **00002** la Partida Electrónica N.º **P52001099** 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 el inciso 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 el incisos c) del artículo 14º 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 **P52001099** 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 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).



CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Abog. Zoraida Corchado Millán  
Jefa de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 2341 Fecha .....



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **611** -2021-GRC/GGR-OGP



**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 de la Oficina de Gestión Patrimonial

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO  
Atento: Zoraida Cruz Milán  
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Reg. 7341 Fecha 09 DIC. 2021