



1 0 DIC. 2021

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 617 -2021-GRC/GGR-OGP

Callao, 1 0 DIC. 2021

VISTOS:

Hoja de Ruta N° SGR-021562 del 28 de octubre de 2021; el Informe Técnico N° 191-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-LFC de fecha 30 de noviembre de 2021; el Informe Legal N.º 194-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 07 de diciembre de 2021; y el Informe N.º 1660 -2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 07 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 11 de diciembre de 2018**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a título oneroso un lote de vivienda ubicado en la Manzana LL, Lote 4, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, del predio en mención a favor del señor **ALONSO ZEGARRA CRESPIN**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 32533538 (en adelante adjudicatario); adjudicación inscrita en el Asiento N.º **00001**, de la Partida Electrónica N.º **P01068562** del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.





10 DIC. RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 617 -2021-GRC/GGR-OGP

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-021562 del 28 de octubre de 2021, el administrado **FRANCISCO VILLEGAS RONDOY**, identificado con DNI N° 08882505, solicita se resuelva el contrato de adjudicación celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO Y ALONSO ZEGARRA CRESPIÑ**, respecto del predio ubicado en la Manzana LL, Lote 4, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° **P01068562**, 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 20 de diciembre de 2007, habiendo adjuntado a sus escritos copias simples de diversos documentos (medios probatorios) como: Constancia de Vivencia emitida por el Juzgado de Paz Urbano de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla de fecha 03 de enero de 2020, Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz Urbano de la Corte Superior de Justicia de Ventanilla de fecha 19 de noviembre de 2019, los documentos están a nombre del administrado **FRANCISCO VILLEGAS RONDOY**.

Que, el día 29 de noviembre de 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 11 de diciembre de 2018**. Así, la ingeniera de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial a cargo, con fecha 30 de noviembre de 2021, se emitió el Informe Técnico N°191-2021-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 con material precario, con las siguientes características: en la parte delantera del predio existe una vivienda de un solo ambiente, construida con paredes de madera y techo de eternit. La ocupación es el 40% del área total y del área techada, en dicho ambiente se encuentra una cama, una cocina y mesas pequeñas. Asimismo, la parte posterior del predio se encuentra vacío y está delimitado con las paredes de los vecinos colindantes. Además de ello, no cuenta con los servicios básicos a nivel domiciliario como energía eléctrica, agua potable, alumbrado público y desagüe, solamente cuenta con el 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 el adjudicatario **ALONSO ZEGARRA CRESPIÑ**, **no hace vivencia en el predio** ubicado en la Manzana LL, Lote 4, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, y el administrado **FRANCISCO VILLEGAS RONDOY**, **si hace vivencia en predio** ubicado en la Manzana LL, Lote 4, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao.

En ese sentido, se advierte que el adjudicatario 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.





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Zulema Garrido Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 7357 Fecha 10 DIC 2021

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 617 -2021-GRC/GGR-OGP

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, **ALONSO ZEGARRA CRESPIN**, actual titular registral, NO puede alegar desconocimiento de las cargas inscritas en la Partida Registral N.º **P01068562** del Registro de Predios del Callao, así como desconocimiento de la consecuencia directa de la carga inscrita en el Asiento N.º **00002**; 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 194-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP-MAAP de fecha 07 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 1660-2021-GRC/GGR-OGP-UAAP de fecha 07 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 el adjudicatario **ALONSO ZEGARRA CRESPIN**, ha incurrido en la causal 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 11 de diciembre de 2018, celebrado entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y **ALONSO ZEGARRA CRESPIN**, respecto al predio ubicado en la Manzana LL, Lote 4, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrita en el Asiento N.º **00001** la Partida Electrónica N.º **P01068562** 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 la causal prevista 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 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 **00002** de la Partida Electrónica N.º **P01068562** 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**.



RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **617** -2021-GRC/GGR-OGP



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.

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

Arq. Zoraida Garrido Millan
JEFA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. 2391 Fecha

11.0 DIC. 2021