



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO


LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (s)

RESOLUCION JEFATURAL N° **362** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, **18 MAYO 2015**

VISTOS;

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de septiembre de 2012; los cargos de notificación de fechas del 10 de julio y 18 de diciembre de 2014, respectivamente; las Hojas de Ruta N° SGR-007232 y SGR-016286, del 28 de marzo y 17 de Julio de 2014, respectivamente; el Informe Técnico N° 243-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 06 de abril de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 214-2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, de fecha 11 de mayo de 2015; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de Septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el adjudicatario, el señor **CLAUDIO ZEA HINOSTROZA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. F, Lote 22, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031151**, estableciéndose en la sexta cláusula que: *"El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"*

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **24 de septiembre de 2012**, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación contra el adjudicatario original sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031151**, otorgándosele el plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación.

Que, Con fecha **28 de marzo de 2014**, a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-007232**, la señora **ERIKA DEL ROCÍO CRUZ AGURTO**, pone en conocimiento que es la actual titular registral del predio junto con su cónyuge el señor **JOSE ENRIQUE ASMAD NEYRA**, además solicita el levantamiento de la anotación preventiva inscrita en la **Partida Electrónica N° P01031151**, adjuntado como medios probatorios la copia literal de la mencionada partida electrónica, en cuyo **Asiento 00002**, se corrobora la condición de actuales titulares registrales que ostentan sobre el predio sub materia, así mismo, adjunta el testimonio de la escritura pública de compra – venta, de fecha **29 de octubre de 2005**, entre otros documentos tendientes a desvirtuar las imputaciones formuladas en la referida resolución jefatural.

Que, con fecha **10 de julio de 2014**, en merito a la **Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **24 de septiembre de 2012**, se notificó a los actuales titulares registrales, los señores **ERIKA DEL ROCÍO CRUZ AGURTO y JOSE ENRIQUE ASMAD NEYRA**, quienes dentro del plazo legal establecido cumplieron con presentar sus medios probatorios a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-016286**, del **17 de julio de 2014**.


Que, con fecha **18 de diciembre del 2014**, se procedió a notificar al adjudicatario con la resolución de inicio del procedimiento administrativo de resolución contractual, quien no cumplió con presentar los medios de prueba tendientes a desvirtuar las imputaciones contenidas en la cláusula sexta del referido contrato de adjudicación.

Que, a mayor abundamiento se tiene el Informe Técnico de la referencia en donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la **Mz. F, Lote 22, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031151** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a los actuales titulares registrales, los señores **ERIKA DEL ROCÍO CRUZ AGURTO y JOSE ENRIQUE ASMAD NEYRA**, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, adquirido mediante contrato de compra-venta del **29 de octubre del 2005**; así mismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una **edificación regular**, siendo su situación de **precaria**.

Que, el adjudicatario **CLAUDIO ZEA HINOSTROZA**, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el **27 setiembre de 1993**, posteriormente con fecha **29 de octubre del 2005**, dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de compra-venta a favor de los actuales titulares registrales, los señores **ERIKA DEL ROCÍO CRUZ AGURTO y JOSE ENRIQUE ASMAD NEYRA**, conforme se desprende del **Asiento 00002**, de la Partida **Electrónica P01031151**, habiendo transcurrido un lapso de más de **catorce años**, desde la fecha de su adjudicación el **27/09/1993**, hasta la fecha de la transferencia el **29/10/2005**.

Que, del párrafo anterior se presume que el adjudicatario **CLAUDIO ZEA HINOSTROZA** no incurrió en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por los siguientes fundamentos:

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



LIC. CARMEN MENA DE ALJAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Según el artículo 2º de la **Resolución Ministerial N° 699-97 MTC**, del **29 de diciembre de 1997**, se da por cumplido la exigencia de Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato.

El **Informe Técnico N° 243-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del **06 de abril de 2015**, el Arquitecto de la Oficina de Gestión Patrimonial, concluye que no se subdividió el lote sub materia y se respetó su zonificación.

- Que antes de los cinco (5) años, no se hizo ninguna transferencia del predio, puesto que el mismo fue transferido el **29 de octubre del 2005**, habiendo transcurrido más de 14 años desde la fecha de adjudicación, de lo que se puede presumir que el adjudicatario no incurrió en dicha causal de resolución contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio a los actuales titulares registrales, el **29 de octubre del 2005**, se presume que el adjudicatario primigenio fijó su residencia y domicilio habitual en dicho lote de terreno, cumpliendo con el plazo de tres (3) años exigidos en el inciso cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación.




LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA
Jefa de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (é)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° **362** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Que, así mismo, se tiene que en la **Partida Registral N° P01031151**, corre inscrita la adjudicación del predio en el **Asiento N° 00001**, de fecha **25 de octubre 1993**; la **compra – venta en el Asiento N° 00002**, de fecha **07 de noviembre del 2005**; y la Anotación Preventiva, en el **Asiento N° 00003**, de fecha **07 de diciembre de 2012**, concluyéndose que la compra-venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, antes de la inscripción de la anotación preventiva y por lo que la transferencia de dicho predio a favor de los nuevos titulares registrales constituye un acto de **buena fe**, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentra inmerso adjudicatario primigenio, siendo que el artículo 2014° del Código Civil, precisa lo siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Que, además, conforme la ficha de inspección técnico – legal, de fecha **30 de marzo de 2015**, se encontró a los actuales titulares registrales, los señores **ERIKA DEL ROCIO CRUZ AGURTO y JOSE ENRIQUE ASMADE NEYRA**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica una prueba a favor de los mismos, quedando demostrado que estos no incurrieron en la cuarta causal del artículo sexto del contrato de adjudicación de 27 de septiembre de 1993, el mismo que se condice con el literal e) del artículo 10 del reglamento de la Ley N° 27803;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000410 de fecha 12 de noviembre del 2014 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

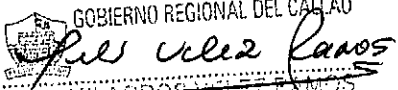
SE RESUELVE:

PRIMERO: Reconocer el Derecho de Propiedad del adjudicatario **CLAUDIO ZEA HINOSTROZA**, manteniendo la vigencia del **Asiento N° 00002**, de la **Partida Registral N° P01031151**, en donde se encuentra inscrita la compra venta a favor de los actuales Titulares Registrales **ERIKA DEL ROCIO CRUZ AGURTO y JOSE ENRIQUE ASMADE NEYRA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. F, Lote 22, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031151** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003**, en el que obra inscrita la anotación preventiva, en la **Partida Electrónica N° P01031151**.

TERCERO: NOTIFIQUESE el mérito de la presente Resolución a los interesados, para los fines de ley.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Luis Velazquez Ramos
SECRETARIO GENERAL

