



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

RESOLUCION JEFATURAL N° 403 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 05 de Mayo del 2015
LIC. CARMEN MENA DE ALLAGA
Oficina de Tratamiento Documental y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS;

La Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP de fecha 10 de Diciembre del 2012; los cargos de notificación de fecha 04 de diciembre de 2013 y 09 de abril de 2015; respectivamente; las Hojas de Ruta N° SGR-028950, del 07 de noviembre de 2013 y la N° SGR-002957, del 04 de febrero de 2014; el Informe Técnico N° 347-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 05 de mayo del 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 209-2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP/MAD, de fecha 06 de mayo del 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;

El 27 de Septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el adjudicatario, el señor **JUAN JESUS PEREZ BAO**, respecto del predio ubicado en la **Mz. E, Lote 4, Barrio XII, Grupo Residencial 2, Sector F del Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec**, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electronica N° P01026468** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la cláusula sexta del citado contrato lo siguiente: "El beneficiario se obligaba 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 Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

**CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRÓ EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**

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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los predios especiales Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

LIC. CARMEN MERA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, mediante Resolución Jefatural N°1772-2012-GRC/GA-OGPJPECPYPPNP, de fecha **10 de Diciembre del 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° P01026468**, otorgándole 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 **07 de noviembre de 2013**, a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-028950**, la señora **BERTHA URSULA PALACIOS PAUCAR**, pone en conocimiento que es la titular registral del predio inscrito en la Partida Electrónica antes indicada, condición que se encuentra debidamente acreditada en el **Asiento 00002**.

Que, con fecha **04 de Diciembre del 2013**, en merito a la **Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **10 de Diciembre del 2012**, se notificó a la actual titular registral **BERTHA URSULA PALACIOS PAUCAR**.

Que, con fecha **09 de abril del 2015**, se procedió a notificar al adjudicatario con la resolución indicada en el considerando anterior, 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 N° 347-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del **05 de mayo del 2015**, en donde se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 4, Barrio XII, Grupo Residencial 2, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026468** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la actual titular registral **BERTHA URSULA PALACIOS PAUCAR**, quien manifiesta ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, adquirido mediante contrato de compra-venta de fecha **14 de febrero del 2007**; así mismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso vivienda, contando con una edificación regular, siendo su situación precaria.

Que, el adjudicatario **JUAN JESUS PEREZ BAO**, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el **27 setiembre de 1993**, posteriormente con fecha 14 de febrero del 2007, dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de compraventa a favor de la actual titular registral **BERTHA URSULA PALACIOS PAUCAR**, conforme se desprende del **Asiento 00002**, de la **Partida Electrónica P01026468**, habiendo transcurrido un lapso de más de **8 años**, desde la fecha de su adjudicación el **27/09/1993**, hasta la fecha de la transferencia el **07/02/2007**.

Que, del considerando anterior se presume que el adjudicatario no incurrió en ninguna causal de resolución contractual establecida en la cláusula sexta del contrato de adjudicación por los siguientes fundamentos:

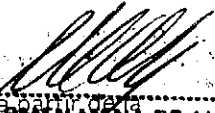
- Según el artículo 2º de la **Resolución Ministerial N° 699-97 MTC**, del **29 de diciembre de 1997**, se da por cumplido la exigencia de Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para



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

RESOLUCION JEFATURAL N° **403**-2015-GRC/GA-OGP-JPECYPPNP

habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la
firma del contrato.


LRC CARMEN MENA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

- Con el Informe Técnico N° 347-2015-GRC/GA/OGP/JECP-AT, del 05 de mayo 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 (05) años, no se hizo ninguna transferencia del predio, puesto que el mismo fue transferido el **07 de febrero de 2007**, habiendo transcurrido más de 8 años desde la fecha de adjudicación, de lo que se puede presumir que el adjudicatario no incurrió en dicha causal de resolución de contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio a la actual titular registral, el **07 de febrero de 2007**, se presume que el adjudicatario primigenio fijo su residencia y domicilio habitual en dicho terreno, cumpliendo con el plazo de tres (3) años exigidos en el inciso cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación.

Que, así mismo, se tiene que en la **Partida Electrónica P01026468**, corre inscrita la adjudicación del predio en el **Asiento N° 00001**, de fecha **27 de setiembre de 1993**; la **compra - venta en el Asiento N° 00002**, de fecha **07 de febrero de 2007**; y la Anotación Preventiva, en el **Asiento N° 00003 de fecha 27 de marzo de 2013**, 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 dicho predio a favor de la nueva titular registral constituye un acto de **buena fé**, que no puede verse afectado por el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentra inmerso el adjudicatario primigenio, siendo que el artículo 2014º 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 sustenten. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".

Que, además, conforme la ficha de inspección técnica - legal, de fecha **04 de mayo de 2015**, se encontró a la actual titular registral, la señora **BERTHA URSULA PALACIOS PAUCAR**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica una prueba a favor de la misma, quedando demostrado que esta no incurre en la cuarta cláusula del artículo sexto del contrato de adjudicación de 27 de setiembre 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 a la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao.

SE RESUELVE:

PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de **JUAN JESUS PEREZ BAO**, manteniendo la vigencia del Asiento **Asiento N° 00002**, de la Partida Registral N° **P01026468**, en donde se encuentra inscrita la compra venta a favor de la Titular Registral **BERTHA URSULA PALACIOS**

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

[Firma]
PACHACUTEC, respecto del predio ubicado en la *Manzana E, Lote 4, Barrio XII, Grupo Residencial*
7, Sección 7, ubicado en el *Proyecto Especial Ciudad Pachacutec*, Distrito de Ventanilla,
Provincia Constitucional del Callao, conforme los fundamentos anteriormente expuestos.

LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA

Jefe de la Oficina de Tránsito Documentario y Archivo (e)

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

P01026468.

TERCERO: NOTIFIQUESE el mérito de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, para los fines de ley.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
[Firma]
LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Tránsito Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO