



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 (el)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCION JEFATURAL N° 496 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 10 JUN. 2015

**VISTOS;**

La Resolución Jefatural N°1486-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 04 de octubre de 2012; los cargos de notificación de fechas del 31 de marzo del 2015 y 4 de abril del 2015, respectivamente; la Hoja de Ruta N° SGR-002131, del fecha 29 de enero del 2015 y Hoja de Ruta N° SGR-009107 de fecha 20 de abril del 2015, respectivamente; el Informe Técnico N°351-15-GRC/GA/OGP/JPECF-AT, del 06 de mayo de 2015; y, el Informe Técnico Legal N°235-2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, de fecha 19 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;

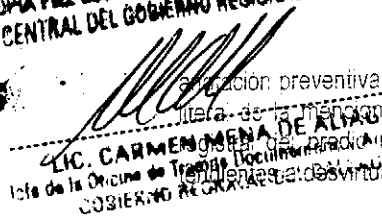
Que, El 27 de Septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el adjudicatario, la señora **BENAVIDES POVEDA ROSARIO EMPERATRIZ**, respecto del predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024897**; estableciéndose en la cláusula sexta del citado contrato lo siguiente: "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;

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 Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, Mediante Resolución Jefatural N°1486-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 04 de octubre de 2012, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación contra la adjudicataria originaria sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01024897**, 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 29 de enero del 2015, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-002131, la señora **LUZ ADENIA PATRICIO NAZAR**, pone en conocimiento que es la actual titular registral, además solicita el levantamiento de la

  
LIC. CARMEN ROSA DE ALVARADO  
Lote de la Oficina de Trámite y Ejecución del Asiento  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Adjudicación preventiva inscrita en la Partida Electrónica N° P01024897, adjuntado como medios probatorios la copia literal de la mencionada partida electrónica, en cuyo Asiento 00002, se corrobora su condición de actual titular de la materia, escritura pública de fecha 20 de setiembre del 2002 entre otros documentos que sirven para desvirtuar las imputaciones formuladas en la referida resolución jefatural

Que, Con fecha 31 de marzo del 2015, en merito a la Resolución Jefatural N°1486-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de fecha 04 de octubre de 2012, se notificó a la actual titular-registral, LUZ ADENIA PATRICIO NAZAR.

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 15, Grupo Residencial 4, Sector E, Barrio X, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01024897 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio al actual titular registral, LUZ ADENIA PATRICIO NAZAR, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, adquirido mediante la compra y venta del 20 de setiembre del 2002; así mismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una edificación bueno, siendo su situación de precaria

Que, a la adjudicataria BENAVIDES POVEDA ROSARIO EMPERATRIZ, adquirió el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el 27 setiembre de 1993, posteriormente con fecha 20 de setiembre del 2002, dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de compra y venta a favor del actual titular registral LUZ ADENIA PATRICIO NAZAR, conforme se desprende del Asiento 00002, de la Partida Electrónica P01024897, habiendo transcurrido un lapso de más de 9 años, desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 20 de setiembre del 2002.

Que, párrafo anterior se presume que la adjudicataria BENAVIDES POVEDA ROSARIO EMPERATRIZ no incurrió en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación por los siguientes fundamentos:

- Según el artículo 2° 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.
- Con el Informe Técnico N°351-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 06 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 cinco (5) años, no se hizo ninguna transferencia del predio, puesto que el mismo fue transferido el 20 de setiembre del 2002, habiendo transcurrido más de 9 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 la actual titular registral, el 20 de setiembre del 2002, 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.

Así mismo, se tiene que en la Partida Registral N° P01024897, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001, de fecha 27 de setiembre de 1993; la compra y venta en el Asiento N° 00002, de fecha 20 de setiembre del 2002; y la Anotación Preventiva, en el Asiento N° 00003, de fecha 16 de enero del 2013, concluyéndose que la compra y venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato y por lo que la transferencia de compra y venta de dicho predio a favor a la actual titular registral 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".



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

RESOLUCION JEFATURAL N° **496** -2015-GRC/GA-OGP-JPE  
LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA  
COMPANIA de Trámite Documentario y Archivo (s)  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, Además, conforme la ficha de inspección técnico - legal, de fecha 04 de mayo del 2015, se encontró a la actual titular registral, LUZ ADENIA PATRICIO NAZAR, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica una prueba a favor de la misma, quedando demostrado que esta no incurrió 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 de la adjudicataria BENAVIDES POVEDA ROSARIO EMPERATRIZ, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002, de la Partida Registral N° P01024897 en donde se encuentra inscrita la compra venta a favor de la titular registral LUZ ADENIA PATRICIO NAZAR, respecto del predio ubicado en la Mz. F, Lote 15, Grupo Residencial 4, Sector E, Barrio X, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01024897 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° P01024897.

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

**REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
*Milagros Velez Ramos*  
DPC. MILAGROS VELEZ RAMOS  
Jefa del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec  
y Proyecto Pícto Nuevo Pachacutec (s)

