



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO E
ARCHIVO DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

636

-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYP

Callao,

15 JUL. 2015

15 JUL 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 24 de setiembre de 2012; los cargos de la Cedula de Notificación, del 03 y 21 de febrero de 2015; el Informe Técnico N° 259-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 13 de abril de 2015; el Informe Técnico Legal N°308-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 24 de junio 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 **ORLANDO GUILLERMO CAMACHO FLORES y MARTHA BEATRIZ SANCHEZ DIAZ DE CAMACHO**, respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 7, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024001, 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 11º 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, con Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 24 de setiembre de 2012; se notificó a los adjudicatarios **ORLANDO GUILLERMO CAMACHO FLORES y MARTHA BEATRIZ SANCHEZ DIAZ DE CAMACHO**, el inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, según cargo de la cedula de notificación del 21 de febrero de 2015; advirtiéndose que dichos administrados no presentaron sus medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, asimismo se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 24 de setiembre de 2012; al actual titular registral **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**, con fecha 03 de febrero de 2015; advirtiéndose que dicho administrado no ha presentado sus medios probatorios dentro del plazo de Ley;

Que, sin embargo, de la revisión de autos se encuentra la Hoja de Ruta N° 016622, del 21 de julio de 2014; **CRISTHIAN OMAR GUERRA MANDEZOLA** titular registral solicita el levantamiento de la anotación preventiva y remite copias de los datos de la Oficina de Trámites y Medios Prognosticos: Constancia de Inscripción de Transferencia (Compra Venta), Recibos de Pago de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales del 30 de enero de 2014, Estado de Cuenta Corriente al 30 de enero de 2014, Recibo de EDELNOR de julio de 2014; los cuales serán considerados como descargo; a fin de vulnerar su derecho al debido procedimiento que le asiste;

15 JUL 2015

Que, el Informe Técnico N° 259-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 13 de abril de 2015, contiene los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana C, Lote 7, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia del Callao; inscrito en la Partida Electrónica N° P01024001 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; en el que se señala que el titular registral **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**, está haciendo vivencia en el predio adquirido mediante contrato de compra venta del 08 de agosto de 2003;

Que, por otro lado se tiene el Informe Técnico Legal N° 308-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 de junio de 2015; en el que se señala que el lote en cuestión cuenta con un área de 200.00 m², el cual ha sido ocupado en su totalidad para uso de vivienda, el estado de la edificación es regular y su situación es de consolidado. Asimismo, que el lote se encuentra en posesión y vivencia efectiva por parte de su actual titular registral **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**;

Que, los adjudicatarios **ORLANDO GUILLERMO CAMACHO FLORES y MARTHA BEATRIZ SANCHEZ DIAZ DE CAMACHO**, adquirieron el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación celebrado con el Estado, el 27 de setiembre de 1993; y posteriormente con fecha 08 de agosto de 2003, dichos adjudicatarios lo transfirieron a través de un contrato de compra venta a favor del actual titular **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**, conforme se desprende del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica P01024001, habiendo transcurrido un lapso de más de nueve años, desde la fecha de su adjudicación el 27 de setiembre de 1993; hasta la fecha de la transferencia el 08 de agosto de 2003. En consecuencia; se presume que los adjudicatarios habrían cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación;

Que, en la Partida Registral N° P01024001; Asiento N° 00001 se encuentra inscrita la adjudicación con fecha 17 de diciembre de 1993; en el Asiento N° 00002 la compra venta con fecha 27 de agosto de 2003; y en el Asiento N° 00003 la anotación preventiva con fecha 07 de diciembre de 2012, concluyendo; que la compra venta efectuada a favor del titular registral **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**, se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato y de la inscripción de la anotación preventiva; por lo que la transferencia de dicho predio constituye un acto de buena fe, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo en que se encuentran inmersos los adjudicatarios primigenios. Que el artículo 2014° del Código Civil, con respecto al Principio de la Buena Fe Registral, 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 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, asimismo se tiene la ficha de inspección técnico-legal, de fecha 12 de abril de 2015, en el que se señala que el día de la inspección; se encontró al titular registral **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**, ejerciendo la posesión y vivencia efectiva en el predio sub materia, siendo la inspección una prueba a favor del mismo, quedando demostrado que este no ha incurrido en ninguna de las causales de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

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;



636

ESTE DOCUMENTO ES UNA COPIA DE LA ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

15 JUL 2015

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **ORLANDO GUILLERMO CAMACHO FLORES y MARTHA BEATRIZ SANCHEZ DIAZ DE CAMACHO**, en mérito de haber cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 7, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01024001, comprendiendo en dicho reconocimiento la compra venta inscrita a favor del titular registral **JAIME EDUARDO ESPINOZA PUCLLA**, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01024001, en el que obra inscrita la anotación preventiva indefinida, constituyendo la presente Resolución, título suficiente para tales efectos.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE a los administrados en el presente procedimiento administrativo, con copia certificada la presente Resolución, conforme a los dispositivos legales vigentes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Milagros Velez Ramos
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (a)

