



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

31 JUL 2015
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **658**

-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

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

31 JUL 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 448-2014-GR/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 14 de mayo de 2014; los cargos de la Cédula de Notificación de fechas 19 de mayo y 02 de junio del 2015 respectivamente; el Informe Técnico N° 631-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 26 de junio del 2015, el Informe Técnico Legal N° 506-2015-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, del 10 de julio 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y el adjudicatario **FERNANDO FLAVIO SANCHEZ LOPEZ**, respecto del predio ubicado en la **MZ A LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 3, BARRIO IX, SECTOR D, dentro de la Urbanización Popular de interés Social**, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031422**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la Cláusula Sexta 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 ésta 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° 448-2014-GR/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de mayo de 2014, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución De Contrato De Adjudicación, contra el adjudicatario original **FERNANDO FLAVIO SANCHEZ LOPEZ**, sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01064521**, otorgándosele el plazo de quince (15) días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;



.....
 CRISTIAN OMAR FERNANDEZ DE LA CRUZ
 Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

..... En fecha 19 de mayo de 2015, se procedió a notificar al adjudicatario **FERNANDO FLAVIO SANCHEZ** **LOPEZ**, con el Asiento N° 448-2014-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de mayo del 2014, Administrativo de resolución contractual, quien no ha cumplido con presentar los medios de prueba tendientes a desvirtuar las imputaciones contenidas en la cláusula sexta del referido contrato de adjudicación y con fecha 02 de junio del 2015, se procedió a notificar a los posteriores titulares registrales **AMALIA PINEDA RUIZ** y **ROSA MARIA FERNANDEZ ROSALES DE GUEVARA**, con la Resolución incoada;

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 A LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 3, BARRIO IX, SECTOR D, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01031422 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la actual titular registral **ROSA MARIA FERNANDEZ ROSALES DE GUEVARA**, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado predio, desde su adquisición mediante Donación de fecha 07 de junio del 2012; asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una edificación regular, siendo la situación de su edificación **precaria**;

Que, el adjudicatario **FERNANDO FLAVIO SANCHEZ LOPEZ**, adquirió el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 27 de setiembre del 2004, dicho adjudicatario lo transfirió a través de un contrato de Compra Venta a favor **AMALIA PINEDA RUIZ**, conforme se desprende del **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P01031422**, habiendo transcurrido aproximadamente once años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 22/09/2004, finalmente el predio fue transferido a favor de **ROSA MARIA FERNANDEZ ROSALES DE GUEVARA**, mediante Escritura Pública de Donación de fecha 07 de junio del 2012 e inscrita la transferencia en el **Asiento 00003 de la Partida Electrónica N° P01031422**;

Que, del considerando anterior se presume que **FERNANDO FLAVIO SANCHEZ LOPEZ**, 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 cumplida 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 los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato.
- Con el **Informe Técnico N° 631-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del **26 de Junio del 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 (05) años no se hizo ninguna transferencia de predio, puesto que el mismo fue transferido el 27 de setiembre del 2004, habiendo transcurrido aproximadamente once años desde la fecha de su 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 señora **AMALIA PINEDA RUIZ**, el 27 de setiembre del 2004, se presume que el adjudicatario primigenio fijo su residencia y domicilio habitual en dicho lote de terreno, cumpliendo con el plazo de tres (03) años exigidos en el inciso cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación.

Que, asimismo, se tiene que en la **Partida Registral N° P01031422**, corre inscrita la adjudicación del predio en el **Asiento N° 00001** de fecha 20 de julio del 1995; en el **Asiento N° 00002** de fecha 04 de octubre del 2004 la Compra Venta; en el Asiento N° 00003 de fecha 21 de junio del 2012, la Donación y en el Asiento N° 00004 de fecha 13 de junio del 2014, la Anotación Preventiva, 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, por lo que la transferencia de dicho predio a favor de los nuevos titulares registrales, constituye un acto de **buena fé**, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentra inmerso el 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



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene el derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante y sus herederos, si 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, conforme a la ficha de Inspección Técnico Legal de fecha 25 de Junio del 2015, se encontró a la actual titular registral **ROSA MARIA FERNANDEZ ROSALES DE GUEVARA**, 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 causal de resolución de contrato, señalado en la cuarta causal del artículo sexto del contrato de adjudicación del 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;

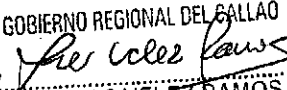
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el Derecho de Propiedad del adjudicatario **FERNANDO FLAVIO SANCHEZ LOPEZ**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P01031422**, en donde se encuentra inscrita la Compra Venta a favor **AMALIA PINEDA RUIZ**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° **P01031422**, en donde se encuentra inscrita la Donación a favor de la actual Titular Registral **ROSA MARIA FERNANDEZ ROSALES DE GUEVARA** respecto del predio ubicado en la MZ A LOTE 7, GRUPO RESIDENCIAL 3, BARRIO IX, SECTOR D, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01031422** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos anteriormente expuestos;

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00004 de la Partida Electrónica N° **P01031422**, en el que obra inscrita la anotación preventiva;

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento, para los fines de Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
 Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
 y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

