



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **673** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao,

30 JUNIO 2015
JEFATURA DE OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1772-2012-GR/GA-OGP-JPECPYPNP, del 10 de diciembre del 2012; los cargos de la Cédula de Notificación de fechas 17 de octubre del 2014 y 19 de marzo del 2015 respectivamente; la hoja de ruta N° SGR-032234 del 05 de diciembre del 2013, el Informe Técnico N° 474-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 27 de mayo del 2015, el Informe Legal N° 315-2015-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP, de fecha del 01 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 **OLIVIA LUCIA CAJACHAGUA OBREGON**, respecto del predio ubicado en la **MZ J, LOTE 12, GRUPO RESIDENCIAL 2, BARRIO XII, SECTOR F, 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° P01026556**, 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 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° 1772-2012-GR/GA-OGP-JPECPYPNP**, de fecha **10 de diciembre del 2012**, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución De Contrato De Adjudicación, contra la adjudicataria original **OLIVIA LUCIA CAJACHAGUA OBREGON**, sobre el predio inscrito en la **Partida**



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

Electrónica N° P01026556, 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.

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Promoción Documental y Archivo

Que, con fecha 05 de diciembre del 2013, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-032234, **BERTILA NICUDEMOS PENACHI** es el actual propietario que es la actual titular registral del predio, conforme se desprende del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica antes indicada;

Que, con fecha 19 de marzo del 2015, se procedió a notificar a la adjudicataria **OLIVIA LUCIA CAJACHAGUA OBREGON** con la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de diciembre del 2012, que inicia el procedimiento 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 17 de octubre del 2014, se procedió a notificar a los actuales titulares registrales **BERTILA NICUDEMOS PENACHI y OSIRIS PEREZ OLIVOS**, 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 J, LOTE 12, GRUPO RESIDENCIAL 2, BARRIO XII, SECTOR F, 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° P01026556 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio a los actuales titulares registrales **BERTILA NICUDEMOS PENACHI y OSIRIS PEREZ OLIVOS**, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado predio, desde su adquisición mediante formulario registral de Compra Venta de fecha 10 de octubre del 2003; 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, la adjudicataria **OLIVIA LUCIA CAJACHAGUA OBREGON**, adquirió el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 10 de octubre del 2003, dicha adjudicataria lo transfirió a través de un formulario registral de Compra Venta a favor de los actuales titulares registrales **BERTILA NICUDEMOS PENACHI y OSIRIS PEREZ OLIVOS**, conforme se desprende del **Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P01026556**, habiendo transcurrido aproximadamente diez años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 10/10/2003.

Que, del considerando anterior se presume que **OLIVIA LUCIA CAJACHAGUA OBREGON**, 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° 474-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 27 de mayo 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 10 de octubre del 2003, habiendo transcurrido aproximadamente diez años desde la fecha de su adjudicación, de lo que se puede presumir que la adjudicataria no incurrió en dicha causal de resolución contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio al actual titular registral, el 10 de octubre del 2003, se presume que la adjudicataria primigenia 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° P01026556**, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001 de fecha 17 de enero de 1994; en el **Asiento N° 00002** de fecha 28 de noviembre del 2003, la Compra Venta y en el Asiento N° 00003 de fecha 27 de marzo del 2013, la Anotación Preventiva, concluyéndose que la Compra Venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de Resolución



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

673
CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Pto. Nuevo Pachacútec (e)

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 inscrito 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 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, conforme a la ficha de Inspección Técnico Legal de fecha 25 de mayo del 2015, se encontró a los actuales titulares registrales **BERTILA NICUEDEMOS PENACHI y OSIRIS PEREZ OLIVOS**, 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 causal de resolución de contrato, señalado en el cuarto 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 de la adjudicataria **OLIVIA LUCIA CAJACHAGUA OBREGON**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P01026556**, en donde se encuentra inscrita la Compra Venta a favor de los actuales Titulares Registrales **BERTILA NICUEDEMOS PENACHI y OSIRIS PEREZ OLIVOS**, respecto del predio ubicado en la MZ J, LOTE 12, GRUPO RESIDENCIAL 2, BARRIO XII, SECTOR F, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01026556**, 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
C.P.C. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Pto. Nuevo Pachacútec (e)

