



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

RESOLUCION JEFATURAL N° **743** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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

Callao, **06 AGO. 2015**

VISTOS;

La Resolución Jefatural N°1601-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de octubre de 2012; los cargos de notificación de fechas del 06 de junio del 2015, 08 de junio del 2015 y 22 de diciembre del 2014, respectivamente; la Hoja de Ruta N° SGR-000764, del fecha 13 de enero del 2015 y Hoja de Ruta N° SGR-017382 de fecha 04 de agosto del 2014, respectivamente; el Informe Técnico N°661-15-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 02 de julio del 2015; y, el Informe Técnico Legal N°329-2015-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, de fecha 07 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 Septiembre del año 1993**, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y los adjudicatarios **MELGAREJO FIGUEROA JULIA Y GOMEZ CAMPOS JOSE WALTER**, respecto del predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01025435**; 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°1601-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **25 de octubre de 2012**, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación contra los adjudicatarios originarios sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01025435**, otorgándosele el plazo de 15 días calendario para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación.

Que, Con fechas 06 de junio del 2015 y 08 de junio del 2015, se procedió a notificar a los adjudicatarios **MELGAREJO FIGUEROA JULIA Y GOMEZ CAMPOS JOSE WALTER** con la **Resolución Jefatural N°1601-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **25 de octubre de 2012** de inicio del procedimiento administrativo de resolución contractual, quienes no cumplieron con presentar los medios de prueba tendientes a desvirtuar las imputaciones contenidas en la cláusula sexta del referido contrato de adjudicación.

CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN LA
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR BERRANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica y
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Resolución Jefatural N°1601-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de octubre de 2012, en la que se declara a los actuales titulares registrales VALVERDE VEGA PEDRO BERNARDO Y YAUYS ARELLANO MARILUZ BERTHA, según cargo de la cedula de notificación del 22 de diciembre del 2014; se advierte que dichos administrados presentaron sus descargos fuera del plazo de ley a través de la Hoja de Ruta N° 000764 de fecha 22 de diciembre del 2014, adjuntan copia simple de la partida electrónica N°P01025435, Copia simple del Comprobante de Pago de arbitrios N°280138 de fecha 31 de julio del 2009 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla; y en el cual presentaron un recurso impugnatorio contra la Resolución Jefatural N°1601-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de octubre de 2012, se indica que esta no puede ser materia de impugnación, pues con ella se inicia el procedimiento administrativo de Resolución Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y posterior Reversión a Favor del Estado, siendo que la misma no finaliza el mencionado procedimiento administrativo, conforme se desprende de lo estipulado en el artículo 206.2° de la Ley N° 27444 ; será considerada como un escrito de descargo, de la de la revisión se verifica que mediante la Hoja de Ruta N° 017382, del 04 de agosto del 2014; presentaron un recurso impugnatorio contra la Resolución Jefatural N°1601-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de octubre de 2012, se indica que esta, no puede ser materia de impugnación, pues con ella se inicia el procedimiento administrativo de Resolución Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y posterior Reversión a Favor del Estado, siendo que la misma no finaliza el mencionado procedimiento administrativo, conforme se desprende de lo estipulado en el artículo 206.2° de la Ley N° 27444, el mismo que a la letra dice: *Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo*". Razón por lo cual para evitar vulnerar el Principio del Debido Procedimiento que le asiste al recurrente, la Hoja de Ruta N° 017382, del 04 de agosto del 2014, será considerada como un escrito de descargo.

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 3, Grupo Residencial 2, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01025435** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a los actuales titulares registrales **VALVERDE VEGA PEDRO BERNARDO Y YAUYS ARELLANO MARILUZ BERTHA**, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, adquirido mediante la compra y venta del **28 de febrero del 2000** ; así mismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una **edificación REGULAR** , siendo su situación de **PRECARIA**.

Que, los adjudicatarios **MELGAREJO FIGUEROA JULIA Y GOMEZ CAMPOS JOSE WALTER**, adquirieron el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el **27 setiembre de 1993**, posteriormente con fecha **28 de febrero del 2000**, dichos adjudicatarios transfirieron a través de un contrato de compra y venta a favor de los actuales titulares registrales **VALVERDE VEGA PEDRO BERNARDO Y YAUYS ARELLANO MARILUZ BERTHA**, conforme se desprende del **Asiento 00002**, de la **Partida Electrónica N° P01025435**, habiendo transcurrido un lapso de más de **6 años**, desde la fecha de su adjudicación el **27/09/1993**, hasta la fecha de la transferencia el **28 de febrero del 2000**.

Que, del párrafo anterior se presume que los adjudicatarios **MELGAREJO FIGUEROA JULIA Y GOMEZ CAMPOS JOSÉ WALTER** no incurrieron 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°661-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT**, del **02 de julio 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 (5) años, no se hizo ninguna transferencia del predio, puesto que el mismo fue transferido el **28 de febrero del 2000**, habiendo transcurrido más de **6 años** desde la fecha de adjudicación, de lo que se puede presumir que los adjudicatarios no han incurrido en dicha causal de resolución contractual.



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

RESOLUCION JEFATURAL N° 40 -2015-GRC/GA-OGP-JPECYPRNE

CRISTHIAN OMAR BERNANDEZ DE LA CRUZ

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao

- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio a los actuales titulares registrales de febrero del 2000, se presume que los adjudicatarios primigenios fijaron 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° P01025435**, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001, de fecha 19 de junio del 1995; la compra y venta en el Asiento N° 00002, de fecha **20 de marzo del 2000**; y la Anotación Preventiva, en el Asiento N° 00003, de fecha **15 de febrero 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 de los actuales titulares registrales **VALVERDE VEGA PEDRO BERNARDO Y YAUYOS ARELLANO MARILUZ BERTHA** el cual 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 a los adjudicatarios primigenios, 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, Además, conforme la ficha de inspección técnico - legal, de fecha **01 de julio del 2015**, se encontró a los actuales titulares registrales, **VALVERDE VEGA PEDRO BERNARDO Y YAUYOS ARELLANO MARILUZ BERTHA**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica una prueba a favor de la misma, quedando demostrado que no incurrieron 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:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el Derecho de Propiedad de los adjudicatarios, **MELGAREJO FIGUEROA JULIA Y GOMEZ CAMPOS JOSE WALTER**, en mérito de haber cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, manteniendo la vigencia del **Asiento N° 00002**, de la **Partida Electrónica N° P01025435** en donde se encuentra inscrita la compra venta a favor de los titulares registrales **VALVERDE VEGA PEDRO BERNARDO Y YAUYOS ARELLANO MARILUZ BERTHA**, respecto del predio ubicado en la **Mz. F, Lote 3, Grupo Residencial 2, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01025435** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003**, en el que obra inscrita la anotación preventiva, en la **Partida Electrónica N° P01025435**. Constituyendo la presente Resolución Jefatural, merito suficiente para su inscripción registral

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE a los administrados intervinientes en el presente procedimiento administrativo con copia certificada de la presente, Resolución Jefatural, conforme a lo previsto por la ley N°27444.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Milagros Velez Ramos
MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefa del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec
y Proyecto Píloto Nuevo Pachacutec (e)

