



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **776** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 10 AGO. 2015

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Normas Documentarias y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 AGO 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de Diciembre del 2012; el Informe Técnico Legal N° 332 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 07 de Julio del 2015, los Informes Técnicos N° 270-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT y N° 594-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, de fechas 20 de Abril y 15 de Junio del 2015 respectivamente; 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 de mil novecientos noventa y tres, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado e **YRIS MASLUCAN CHOCHABOT**, respecto del predio ubicado en la **MZ D LOTE 31, GRUPO RESIDENCIAL 3, BARRIO XII, SECTOR F**, dentro de la Urbanización Popular de interés Social Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026666**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la cláusula sexta del citado contrato: *"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 le 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 le 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 (05) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (03) 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 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° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 10 de Diciembre del 2012, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación, contra la adjudicataria original **YRIS MASLUCAN CHOCHABOT**, sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01026666**, 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;

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



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CHRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Registral
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 AGO 2015

Que con fecha 09 de Diciembre del 2013, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-032491, **EDUARDO TOVAR JORA**, solicitó el levantamiento de carga administrativa que pesa sobre la **Partida Registral P01026666**, en su calidad de tercero registral, al haber adquirido del adjudicatario original, mediante Contrato de Compra Venta, el predio sub materia, adjuntando medios probatorios que pretenden demostrar su propiedad sobre el terreno, reiterando su pretensión mediante Hoja de Ruta SGR-017543 de fecha 05 de Agosto del 2014;

Que, con fecha 23 de Marzo del 2015, se procedió a notificar al actual titular registral **EDUARDO TOVAR JORA**, con la Resolución Jefatural incoada, que inicia el procedimiento administrativo de resolución contractual, ante lo cual el notificado mediante Hoja de Ruta N° SGR-008186 de fecha 09 de Abril del 2015, presenta un escrito sin número, adjuntando medios probatorios que pretenden demostrar que es el propietario del predio sub materia, señalando que lo ocupa con fines de vivienda desde el año 2000 hasta la actualidad;

Que, a mayor abundamiento se tienen los Informes Técnicos de la referencia en donde se plasman los hallazgos levantados en las correspondientes diligencias de verificación del predio ubicado en la **MZ D LOTE 31, GRUPO RESIDENCIAL 3, 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° **P01026666**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en ambas fechas, en posesión del referido predio al actual titular registral **EDUARDO TOVAR JORA**, quien manifestó reiteradamente ejercer posesión de hecho sobre el mencionado terreno, desde mucho antes de su adquisición mediante contrato de Compra Venta de fecha 11 de Enero del 2005; asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una buena edificación, siendo la situación de su edificación **precaria**;

Que, adjudicataria **YRIS MASLUCAN CHOCHABOT**, adquirió el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebraron con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 11 de Febrero del 2005, lo transfirió a través de un contrato de Compra Venta a favor del actual titular registral **EDUARDO TOVAR JORA**, conforme se desprende del **Asiento N° 00002** de la **Partida Electrónica N° P01026666**, habiendo transcurrido aproximadamente doce (12) años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 11/02/2005, presumiéndose que **YRIS MASLUCAN CHOCHABOT**, 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 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 los Informes Técnicos de la referencia, 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 mediante Contrato de Compra Venta, el 11 de Febrero del 2005, habiendo transcurrido aproximadamente doce (12) años desde la fecha de su adjudicación, de lo que se puede presumir que la adjudicataria **YRIS MASLUCAN CHOCHABOT**, no incurrió en dicha causal de resolución contractual.
- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio al actual titular registral, el 11 de Febrero del 2005, se presume que la adjudicataria primigenia fijó 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;

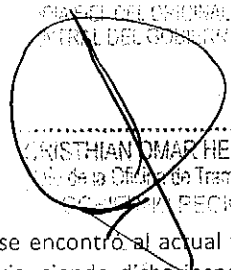
Que, asimismo, se tiene que en la **Partida Registral N° P01026666**, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001 de fecha 15 de Setiembre de 1995; en el **Asiento N° 00002** de fecha 11 de Marzo del 2005, la Compra Venta y en el Asiento N° 00003 de fecha 27 de Marzo del 2013, la Anotación Preventiva, concluyéndose que la Compra Venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de Resolución 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 fe**, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo de resolución de contrato en el que se encuentran inmersos 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"*.



776

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

UNIDAD EJECUTIVA PRESIDENTE DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
OFICINA DEL OFICIAL DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
KRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



Que, conforme a la ficha de Inspección Técnico Legal de fecha 29 de Mayo del 2015, se encontró al actual titular registral **EDUARDO TOVAR JORA**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica, una prueba a favor de los mismos, quedando demostrado que este no incurrió en causal de resolución de contrato, señalado en el cuarto causal del artículo sexto del contrato de adjudicación del 27 de septiembre de 1993;

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 **YRIS MASLUCAN CHOCHABOT**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P01026666**, en donde se encuentra inscrita la Compra Venta a favor del actual Titular Registral, **EDUARDO TOVAR JORA**, respecto del predio ubicado en la **MZ D LOTE 31, GRUPO RESIDENCIAL 3, 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° P01026666** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos señalados en los considerandos anteriormente expuestos;

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° **P01026666**, 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
Milagros Velez Ramos
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefa del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Píleo Nuevo Pachacútec (E)

1

2