



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

COPIA FIDEL Y ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Gestión de Documentación y Archivo

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **805** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 13 AGO. 2015

13 AGO 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-GR/GA-OGP-JPECP, del 16 de octubre del 2008; los cargos de la Cédula de Notificación de fechas 04 de octubre del 2011 y 06 de abril del 2015 respectivamente; la hoja de ruta N° SGR-009148 del 20 de abril del 2015, el Informe Técnico N° 473-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 28 de mayo del 2015, el Informe Legal N° 337-2015-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, del 08 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 los adjudicatarios **JAVIER EZEQUIEL LARA NUÑEZ y ZULEMA BETZABE ESPINOZA DE LARA**, respecto del predio ubicado en la **MZ A LOTE 1, GRUPO RESIDENCIAL 1, BARRIO XIV, SECTOR G, 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° P01028956**, 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° 010-2008-GR/GA-OGP-JPECP**, de fecha **16 de octubre del 2008**, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución De Contrato De Adjudicación, contra los adjudicatarios originarios **JAVIER EZEQUIEL LARA NUÑEZ y ZULEMA BETZABE ESPINOZA DE LARA**, sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01028956**, otorgándosele el plazo de quince (15) días



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;

CHRISTHIAN OMA S. FERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 AGO 2015 Que, con fecha 04 de octubre del 2011, se procedió a notificar a los adjudicatarios **JAVIER EZEQUIEL LARA NUÑEZ y ZULEMA BETZABE ESPINOZA DE LARA** con la Resolución Jefatural N° 010-2008-GRC/GA/OGP-JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, 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 06 de abril del 2015, se procedió a notificar al actual titular registral **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, con la Resolución incoada;

Que, se advierte que mediante Hoja de ruta SGR-009148 de fecha 20 de abril del 2015, el actual titular registral **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA** presentó sus medios probatorios dentro del plazo de Ley, siendo estos: copia de la Partida Electrónica N° P01028956 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, copia de la Constancia de Posesión expedida por la Municipalidad Provincial del Callao de fecha 16 de marzo del 2012, copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2012 (PU), copia de la Escritura Pública de Compra Venta de fecha 25 de febrero del 2009, copia de la Hoja de ruta SGR-007888 de fecha 16 de abril del 2009, copia de la Hoja de ruta SGR-031430 de fecha 06 de noviembre del 2012, copia de la Hoja de ruta SGR-006450 de fecha 20 de marzo del 2013, copia de su Documento Nacional de Identidad;

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 1, GRUPO RESIDENCIAL 1, BARRIO XIV, SECTOR G, 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° P01028956 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en posesión del referido predio al actual titular registral **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, quien manifestó ejercer posesión de hecho sobre el mencionado predio, desde su adquisición mediante contrato de Compra Venta de fecha 25 de febrero del 2009; asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, contando con una edificación regular, siendo la situación de su edificación **precario**;

Que, los adjudicatarios **JAVIER EZEQUIEL LARA NUÑEZ y ZULEMA BETZABE ESPINOZA DE LARA**, adquirieron el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebro con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 25 de febrero del 2009, dichos adjudicatarios lo transfirieron a través de un contrato de Compra Venta a favor del actual titular registral **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, conforme se desprende del **Asiento N° 00005** de la **Partida Electrónica N° P01028956**, habiendo transcurrido aproximadamente quince años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 25/02/2009;

Que, del considerando anterior se presume que **JAVIER EZEQUIEL LARA NUÑEZ y ZULEMA BETZABE ESPINOZA DE LARA**, 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 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° 473-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 28 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 25 de febrero del 2009, habiendo transcurrido aproximadamente quince 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 al actual titular registral, el 25 de febrero del 2009, 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.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, asimismo se tiene que en la **Partida Registral N° P01028956**, corre inscrita la adjudicación del predio en el Asiento N° 00001 de fecha 18 de octubre de 1995; en el **Asiento N° 00005** de fecha 09 de abril del 2012 la Compra Venta y en el Asiento N° 00002 de fecha 25 de setiembre del 2009, la Anotación Preventiva, concluyéndose que la Compra Venta se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato (según Escritura Pública de fecha 25 de febrero del 2009), 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 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 al actual titular registral **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica, una prueba a favor del mismo, 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 setiembre 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 **JAVIER EZEQUIEL LARA NUÑEZ y ZULEMA BETZABE ESPINOZA DE LARA**, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00005 de la Partida Registral N° P01028956, en donde se encuentra inscrita la Compra Venta a favor del actual Titular Registral **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, respecto del predio ubicado en la MZ A LOTE 1, GRUPO RESIDENCIAL 1, BARRIO XIV, SECTOR G, 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° 00002** de la **Partida Electrónica N° P01028956**, 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
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)

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

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Transparencia, Contratación y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 AGO 2015

