



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 855 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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

Callao, 18 AGO. 2015

**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 24 de Setiembre del 2012; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 31 de marzo de 2015 y 06 de abril de 2015; las Hojas de Ruta N° 006176 y 008523 del 16 de marzo de 2015 y 14 de abril de 2015, respectivamente; el Informe Técnico N° 487-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 29 de mayo de 2015; el Informe Técnico Legal N° 379-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de Agosto de 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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el 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 **DANIEL GALAN MARTINEZ y TERESA QUEREVALU DE GALAN**, respecto del predio ubicado en la Manzana K, Lote 1, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031224 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, con Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de Setiembre del 2012; se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra los adjudicatarios originales del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01031224;

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

Que, según cargo de la cédula de notificación del 31 de marzo de 2015; se le otorgó a los adjudicatarios originales **DANIEL GALAN MARTINEZ y TERESA QUEREVALU DE GALAN**, el plazo de 15 días calendarios para la presentación de medios probatorios, advirtiéndose que dichos administrados no presentaron los medios

**CRISTHIAN QUADEBENANDEZ DE LA CRUZ**  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

**GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**

Que, con fecha 06 de abril de 2015; se le notifico al titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, la Resolución Jefatural Nº 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de Setiembre del 2012;

Que, inmerso en el expediente administrativo se encuentra la Hoja de Ruta Nº 006176, del 16 de marzo de 2015, a través del cual el titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, señala que se levante la anotación preventiva que figura inscrita sobre su predio, para lo cual adjunta los siguientes medios probatorios: Copia de DNI, Copia literal del predio sub materia, Copias de recibos de pago de impuestos prediales años 2011 y 2014 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copias de recibos de pago de arbitrios municipales años 2006, 2007, 2014 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de Declaración Jurada de Autoavalúo (HR/PU) años 1998 y 2002 emitidas por la Municipalidad de Ventanilla, Copia de ficha de empadronamiento emitido por la Región Callao, Copia de Contrato de Luz emitido por EDELNOR de fecha 29 de enero de 2008, Copia de recibo de luz de fecha Febrero de 2015;

Que, asimismo con Hoja de Ruta Nº 008523 del 14 de abril de 2015, el actual titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, manifiesta que amparado en la fe pública registral, adquirió el predio cuando no existía carga ó gravamen que limiten su libre disposición de adquirir, para lo cual adjunta los siguientes medios probatorios: Copia de DNI, Copia de Formulario de Transferencias – Compra Venta emitido por SUNARP de fecha 24 de octubre de 2003; Copia literal del predio sub materia, Copias de recibos de pago de arbitrios municipales años 2009, 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copias de recibos de pago de impuestos prediales años 2009, 2010 emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de Declaración Jurada de Autoavalúo (HR/PU) años 2003, 2007 emitido por la Municipalidad de Ventanilla, Copia de Constancia de Posesión de fecha 27 de marzo de 2015 emitido por la Municipalidad Provincial del Callao, Copia de Constancia de Vivencia de fechas 10 de octubre de 2014 y 08 de abril de 2015 emitida por la Corte Superior de Justicia del Callao, Copia de Constancia de Posesión de fecha 19 de julio de 2008 emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de Constancia de Posesión de fecha 12 de diciembre de 2002 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, y otros medios probatorios presentados a través de la Hoja de Ruta Nº 006176, del 16 de marzo de 2015; documentos señalados en el párrafo precedente;

Que, el Informe Técnico Nº 487-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 29 de mayo de 2015, contiene los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Mz. K Lote 1 Sector D Grupo Residencial 1 Barrio IX, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Electrónica Nº P01031224 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; en el que se señala que el titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, está haciendo vivencia en el predio adquirido mediante contrato de compra venta del 27 de octubre de 2003;

Que, por otro lado se tiene el Informe Técnico Legal Nº 379-2015-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 03 de Agosto de 2015; en el que se señala que el lote en cuestión cuenta con un área de 195.00 m<sup>2</sup>, el cual ha sido ocupado en su totalidad para uso de vivienda, el estado de la edificación es regular y su situación es precaria. Asimismo, que el lote se encuentra en posesión y vivencia efectiva por parte de su actual titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**;

Que, los adjudicatarios **DANIEL GALAN MARTINEZ y TERESA QUEREVALU DE GALAN**, adquirieron el predio sub materia a través del Contrato de Adjudicación celebrado con el Estado, el 27 de setiembre de 1993; y posteriormente con fecha 27 de octubre de 2003, dichos adjudicatarios lo transfirieron mediante compra venta a favor del actual titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, conforme se desprende del Asiento Nº 00002 de la Partida Electrónica Nº P01031224, habiendo transcurrido un lapso de más de diez años, desde su fecha de adjudicación el 27 de setiembre de 1993; hasta la fecha de la transferencia el 27 de octubre de 2003. En consecuencia; se presume que los adjudicatarios originales habrían cumplido con la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación.



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 855 -2015-GRC/GA-OGP-JPE  
DORISHTHAN OMAR BERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, en la Partida Registral N° P01031224; Asiento N° 00001 se encuentra inscrita la adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; en el Asiento N° 00002 la compra venta de fecha 27 de octubre de 2003; y en el Asiento N° 00003 la anotación preventiva de fecha 24 de setiembre de 2012, concluyendo; que la compra venta efectuada a favor del titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, se efectuó antes del inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato y de la inscripción de la anotación preventiva; por lo que la transferencia de dicho predio constituye un acto de buena fe, que no puede verse afectado por el resultado del presente procedimiento administrativo en que se encuentran inmersos los adjudicatarios primigenios. Que el artículo 2014º del Código Civil, con respecto al Principio de la Buena Fe Registral, 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 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, asimismo se tiene la ficha de inspección técnico legal, de fecha 27 de mayo de 2015, en el que se señala que el día de la inspección, se encontró al titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, ejerciendo la posesión y vivencia efectiva en el predio sub materia, siendo la inspección una prueba a favor de los mismos, quedando demostrado que estos no incurrieron en ninguna de las causales de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

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 **DANIEL GALAN MARTINEZ** y **TERESA QUEREVALU DE GALAN**, en mérito de haber cumplido con la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, manteniendo la vigencia del Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01031224, en la cual se encuentra inscrita la compra venta a favor del actual titular registral **PEDRO FRANKLIN MIRANDA ROSAS**, con respecto al predio ubicado en la Manzana K, Lote 1, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031224, conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del Asiento 00003 de la Partida Registral N° P01031224, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE** con 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  
Jefa del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec  
y Proyecto Pisco Nuevo Pachacútec (e)

