



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. **879** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, **24** AGO 2015
GRISOLDA HONORATO FERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámites Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de Diciembre del 2012; el Informe Técnico N° 108-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de Febrero del 2015, el Informe Técnico N° 546-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 08 de Junio del 2015 y el Informe Técnico Legal N° 393 - 2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 05 de Agosto 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 de mil novecientos noventa y tres, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, respecto del predio ubicado en la **MZ I LOTE 15, GRUPO RESIDENCIAL 2, 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° P01065012**, 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 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-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de Diciembre del 2012**, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de Adjudicación, contra los adjudicatarios y contra los actuales titulares registrales, contenidos en el Anexo I, que forma parte integrante de la Resolución incoada, encontrándose dentro de la misma **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P01065012**, otorgándosele el plazo de 15 días



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

..... para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula
CRISTHIAN CARRASCO ANDRÉS DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, Contrato de Adjudicación;
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

24 AGO 2015

Que, de la revisión de autos se tiene que **ARADIEL GARCIA CORDOVA**, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-003134, presenta un escrito de fecha 06 de Febrero del 2014, señalando no haber sido notificado de la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de Diciembre del 2012, asimismo haberse enterado de la Anotación Preventiva en la **Partida Registral N° P01065012**, impugnando el acto de inicio de procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, solicitando se declare nula e improcedente, por encontrarse viviendo en su lote de terreno por más de 11 años ininterrumpidos, asimismo se levante la carga que pesa sobre el lote, porque le causa daños y perjuicios económicos, adjuntando otros medios probatorios que pretenden demostrar su propiedad sobre el terreno, procediendo a notificársele con la Resolución referida, en su calidad de tercero registral, con fecha 29 de Agosto del 2014, en una de las Oficinas;

Que, agotando todos los medios disponibles, con fecha 14 de Mayo del 2015, se procedió a notificar al adjudicatario original, **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, en la dirección que figura en su Ficha de Datos RENIEC, por lo que se debe dar por válida la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de Diciembre del 2012**, siendo que hasta la fecha, el notificado, no se ha apersonado al procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de adjudicación, ni mucho menos ha presentado medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;

Que, a mayor abundamiento, se tiene 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 I LOTE 15, 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° **P01065012**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, habiéndose encontrado en ambas fechas, en posesión del referido predio al actual titular registral **ARADIEL GARCIA CORDOVA**, quien manifestó reiteradamente ejercer posesión de hecho sobre el mencionado terreno, desde antes de su adquisición mediante contrato de Compra Venta de fecha 07 de Diciembre del 2005, asimismo, el mencionado predio se encuentra ocupado totalmente, su uso es de vivienda, de regular edificación, en situación precaria;

Que, adjudicatario original, **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, adquirió el predio a través del Contrato de Adjudicación que celebraron con el Estado el 27 de Setiembre de 1993, posteriormente con fecha 07 de Diciembre del 2005, lo transfirió a través de un contrato de Compra Venta a favor del actual titular registral **ARADIEL GARCIA CORDOVA**, conforme se desprende del **Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica N° P01065012**, habiendo transcurrido más de doce (12) años desde la fecha de su adjudicación el 27/09/1993, hasta la fecha de la transferencia el 07/12/2005, presumiéndose que el adjudicatario original, **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, 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 dá 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 07 de Diciembre del 2005, habiendo transcurrido más de doce (12) años desde la fecha de su adjudicación, de lo que se puede presumir que el adjudicatario original, **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, no incurrió en dicha causal de resolución contractual;



879

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

- Que a la fecha de producirse la transferencia del predio al actual titular registral, 07 de Diciembre del 2005, se presume que el adjudicatario primigenio 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, en la **Partida Registral N° P01065012**, corre inscrita la adjudicación del predio en el **Asiento N° 00001** con fecha 11 de Setiembre de 1995; en el **Asiento N° 00002** con fecha 13 de Enero del 2006, la Compra Venta y en el **Asiento N° 00003** con 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 y 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"*;

Que, conforme a las fichas de Inspección Técnica realizadas el 16 de Febrero y el 05 de Junio del 2015, se verifica que se encontró al actual titular registral **ARADIEL GARCIA CORDOVA**, ejerciendo la posesión efectiva del predio sub materia, siendo dicha inspección técnica, una prueba a favor del mismo, quedando demostrado que éste 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 del adjudicatario original, **JUAN RICARDO GARAYAR GUEVARA**, manteniendo la vigencia del **Asiento N° 00002** de la **Partida Registral N° P01065012**, donde se encuentra inscrita la anotación de Compra Venta a favor del actual titular registral **ARADIEL GARCIA CORDOVA**, respecto del predio ubicado en la **MZ I LOTE 15, 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° P01065012**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por los fundamentos anteriormente expuestos;

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del **Asiento N° 00003** de la **Partida Electrónica N° P01065012**, 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.

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
 Oficina de Trámite Documentario y Archivo
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CPC. MIKAGROS VELEZ RAMOS
 Jefe del Área Especial Ciudad Pachacútec
 y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (a)

24 AGO 2015

