



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **883**

~~2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP~~
CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
Callao, **25 AGO. 2015** GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 24 de setiembre del 2012; los cargos de la Cedula de Notificación, de fechas 18 de abril del 2015, 12 de junio del 2015, y 16 de junio del 2015; el Informe Técnico N° 717-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 10 de julio del 2015; el Informe Técnico Legal N° 406-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 11 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **Marco Antonio GALARZA RODRIGUEZ y Teresa ALCANTARA RAMOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana K, Lote 4, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031227, estableciéndose en la sexta cláusula 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 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, con Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012; se notificó a los adjudicatarios **Marco Antonio GALARZA RODRIGUEZ y Teresa ALCANTARA RAMOS (según partida) ó Teresa S ALCANTARA RAMOS (según ficha reniec)**, el inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, según cargo de la cedula de notificación del 18 de abril del 2015; advirtiéndose que dichos administrados no presentaron sus medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, asimismo se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 24 de setiembre del 2012; según cargo de notificación de fecha 12 de junio del 2015, a los señores **Ernesto PRINCIPE SAAVEDRA y Marquita Belicia PEREDA BERMUDEZ**, quienes en su oportunidad detentaban la titularidad del predio

En el presente documento se certifica que el presente documento es 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 Tránsito, Copias y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

En el presente documento se certifica que el presente documento es copia fiel del original que obra en el archivo central del Gobierno Regional del Callao.

25 AGO 2015

Sin embargo; de la revisión de autos se encuentra la Hoja de Ruta N° 017635, del 05 de agosto del 2014; mediante el cual la señora **Marquita Belicia PEREDA BERMUDEZ (anterior titular registral)**, presenta diversa documentación a fin de hacer valer el derecho que le asiste; por lo que los mismos serán considerados como descargo;

Que, el Informe Técnico N° 717-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 10 de julio del 2015, contiene los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana K, Lote 4, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec; Distrito de Ventanilla, Provincia del Callao; inscrito en la Partida Electrónica N° P01031227, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; en el que se señala que el actual titular registral **Isaias QUISPE LLANCA**, está haciendo vivencia en el predio adquirido mediante contrato de compra venta del 05 de agosto del 2014;

Que, por otro lado se tiene el Informe Técnico Legal N° 406-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 11 de agosto del 2015; en el que se señala que el lote en cuestión cuenta con un área de 195.00 m², el cual ha sido ocupado en su totalidad para uso de vivienda, el estado de la edificación es REGULAR y su situación es de SEMI CONSOLIDADO. Asimismo, que el lote se encuentra en posesión y vivencia efectiva por parte de su actual titular registral **Isaias QUISPE LLANCA**;

Que, los adjudicatarios **Marco Antonio GALARZA RODRIGUEZ y Teresa ALCANTARA RAMOS (según partida) ó Teresa S ALCANTARA RAMOS (según ficha reniec)**, 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 05 de noviembre del 2008, dichos adjudicatarios lo transfirieron a través de un contrato de compraventa a favor de **Ernesto PRINCIPE SAAVEDRA y Marquita Belicia PEREDA BERMUDEZ**, conforme se desprende del Asiento N° 00002 de la Partida Electrónica P01031227, habiendo transcurrido un lapso de 15 años aproximadamente, desde la fecha de su adjudicación el 27 de setiembre de 1993; hasta la fecha de la transferencia, es decir 05 de noviembre del 2008. En consecuencia; se presume que los adjudicatarios habrían cumplido con la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación;

Que, en la Partida Registral N° P01031227; Asiento N° 00001 se encuentra inscrita la adjudicación con fecha 27 de setiembre de 1993; en el Asiento N° 00002 la compraventa con fecha 05 de noviembre del 2008; y en el Asiento N° 00003 la anotación preventiva con fecha 07 de diciembre del 2012, concluyendo; que la compraventa efectuada a favor de los señores **Ernesto PRINCIPE SAAVEDRA y Marquita Belicia PEREDA BERMUDEZ**, 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 2014° 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";

Consiguientemente a lo expuesto en el párrafo anterior, en el asiento 00004, de la partida N° P01031227, se verifica la compraventa efectuada a favor **Isaias QUISPE LLANCA**, mediante escritura pública de fecha 05 de agosto del 2014; por lo que al ser válida la primera compraventa efectuada a favor de los señores **Ernesto PRINCIPE SAAVEDRA y Marquita Belicia PEREDA BERMUDEZ**, mediante escritura pública de fecha 05 de noviembre del 2008, ello por ser un acto de buena fe, tal como se dilucida en el párrafo anterior, resulta lógico que la compraventa posterior, es decir la efectuada a favor de **Isaias QUISPE LLANCA** también sea válida; toda vez que no es ésta la que está en controversia, sino la primera, es decir la inscrita en el asiento 00002, de la Partida Registral N° P01031227.

Que, asimismo se tiene la ficha de inspección técnico-legal, de fecha 09 de julio del 2015, en el que se señala que el día de la inspección; se encontró al actual titular registral **Isaias QUISPE LLANCA**, ejerciendo la posesión y vivencia



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 883 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

efectiva en el predio sub materia, siendo la inspección una prueba a favor del mismo, quedando demostrado que no se ha incurrido 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 **Marco Antonio GALARZA RODRIGUEZ y Teresa ALCANTARA RAMOS (según partida) ó Teresa S ALCANTARA RAMOS (según ficha reniec)**; y comprender en los efectos de dicho reconocimiento; la compraventa de fecha 05 de noviembre del 2008, efectuada a favor de los señores **Ernesto PRINCIPE SAAVEDRA y Marquita Belicia PEREDA BERMUDEZ**; y consiguientemente la compraventa de fecha 05 de agosto del 2014, efectuada a favor del señor **Isaías QUISPE LLANCA** (actual titular registral), respecto del predio ubicado en la Manzana K, Lote 4, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01031227, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; conforme a los fundamentos anteriormente expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del Asiento N° 00003 de la Partida Electrónica N° P01031227, en el que obra inscrita la anotación preventiva indefinida, constituyendo la presente Resolución, título suficiente para tales efectos.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE a los administrados en el presente procedimiento administrativo, con copia certificada la presente Resolución, conforme a los dispositivos legales vigentes.

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

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

25 AGO 2015

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
(Proyecto Especial Ciudad Pachacútec (E))

1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025