



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

Abog. JOSÉ ARTURO RAA TRESIERRA/  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1199 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

11 NOV 2015

Callao, 11 NOV. 2015

### VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 971-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 14 de junio del 2012; los cargos de las cédulas de notificación de fecha 29 de setiembre de 2015; el Informe Técnico Nº 1189-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 27 de octubre de 2015; el Informe Técnico Legal Nº 601-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 29 de octubre de 2015; y,

### CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 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 Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 con **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 33, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01071831 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 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley Nº 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 Nº 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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, con Resolución Jefatural Nº 971-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 14 de junio del 2012; se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra los adjudicatarios y contra el actual titular registral del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01071831;

Que, notificada la Resolución Jefatural Nº 971-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 14 de junio del 2012, a los adjudicatarios **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, según cargo de la cédula de notificación de fecha 29 de setiembre de 2015; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dichos adjudicatarios, no presentaron sus medios probatorios dentro del plazo de Ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;



11 NOV. 2015

Que, en la Partida Electrónica N° P01071831, Asiento 00002, se verifica que **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, adquirió el predio sub materia, con fecha 30 de diciembre de 2004 y la inscribió en Registros Públicos con fecha 21 de febrero de 2005, y que para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo que le asiste al titular **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, se procedió a notificársele la Resolución Jefatural N° 971-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 14 de junio del 2012, según cargo de notificación del 29 de setiembre de 2015, y siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el señor **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, presentó ante esta Corporación Regional la Hoja de Ruta N° 037846 de fecha 15 de diciembre de 2011, siendo esta de fecha anterior a la inscripción de la anotación preventiva, sin embargo, se procederá a su evaluación, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° 971-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 14 de junio del 2012;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 037846 de fecha 15 de diciembre de 2011, el titular registral **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, comunica que: 1) con fecha 30 de diciembre de 2004 adquirió mediante contrato de compra venta el predio sub materia de sus anteriores propietarios **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, acto jurídico de pleno derecho que no colisiona con lo dispuesto en la cláusula sexta del contrato primigenio, donde se establece las causales de resolución y/o reversión del lote de transferencia del lote a terceros hasta antes de cinco (05) años, y habiéndose realizado la transferencia el 30 de diciembre del 2004 esta condición ya se había cumplido en demasía, 2) que lo adquirió de buena fe y certificación registral, 3) que en virtud de la aplicación inmediata de lo establecido por el Art. 233 inc. 233.1 de la Ley N° 27444, sobre Prescripción Extintiva, siendo que actualmente ha transcurrido en exceso el plazo de cuatro años establecido por el ordenamiento vigente a efectos que la Jefatura del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec pueda sancionar a los administrados por las posibles infracciones en las que hubiera incurrido, toda vez que correspondía a la administración ejercer su derecho de sanción entre el periodo de 1998 a 2002, adjuntando los siguientes medios de prueba: Copia literal del predio sub materia, Copia de DNI;

Que, con respecto a los argumentos señalados en la Hoja de Ruta N° 037846 de fecha 15 de diciembre de 2011 por el titular registral **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, es preciso indicar que mediante la Resolución Jefatural N° 971-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 14 de junio del 2012, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de adjudicación y posterior reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec donde no se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula SEXTA de los respectivos contratos de adjudicación, regulado por la Ley Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria aprobada mediante Decreto Supremo Nro. 002-2007-VIVIENDA, siendo que el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01071831 se encuentra inmerso en el presente procedimiento administrativo, y que el derecho de propiedad de los adjudicatarios se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado; por lo que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad;

Que, con respecto a que la referida compra venta se efectuó bajo la fe pública registral, se debe precisar que el mencionado contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, establecía en la cláusula sexta las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la mencionada Partida Electrónica N° P01071831 en Registros Públicos, cláusulas que datan de la fecha antes señalada, muy anterior a la inscripción de compra venta, y según lo señalado por el artículo 2014° del código civil que a la letra dice: "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", con lo que se desvirtúa dicho argumento,

Que, con relación a la prescripción extintiva de la facultad de la administración, se debe precisar que, el presente procedimiento administrativo está sustentado en una norma de carácter especial, esto es, la Ley N° 28703 y su reglamento el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y su modificatoria aprobada mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; la misma que no contempla plazos de prescripción para la emisión del acto administrativo de resolución de contrato ó reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda, no resultando aplicable, puesto que la mencionada Ley no contempla un Procedimiento Sancionador;

Que, no obstante lo expuesto en los párrafos precedentes se tiene que los medios probatorios presentados por el titular registral **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, no acreditan que los adjudicatarios **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, no han incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, con fecha 27 de setiembre de 1993, antes de proceder con la transferencia del predio vía compra venta;





**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1199 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 23 de octubre de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la Manzana I, Lote 33, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a Yolanda Onofre Ramos, existiendo una edificación regular de tipo precaria; quedando demostrado que los adjudicatarios **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, incurrieron en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dichos adjudicatarios y el actual titular registral no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993;

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° 000348 de fecha 25 de agosto del 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;


**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR** la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **JORGE LUIS MUÑOZ VIGIL y MARIA DEL PILAR FIGUEROA GONGORA**, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 33, Grupo Residencial 1, Sector G, Barrio XIV, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01071831, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **DOMINGO HILARIO FIGUEROA CONDORI**, inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P01071831, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los adjudicatarios y al titular registral en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

  
.....  
**Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ**  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P

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

  
.....  
**Abog. JOSE ARTURO RAA TRESIERRA**  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

11 NOV. 20:5

10

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100