



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

Abog. DIOFEMENS ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

09 MAR 2016

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 177 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 09 MAR 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de 09 de agosto de 2012; la notificación por publicación en los diarios El Peruano y El Callao, de fecha 25 de noviembre de 2015; los cargos de notificación de fecha 16 y 31 de marzo de 2015, el Informe Técnico N° 128-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de febrero de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 071-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 25 de febrero de 2016, 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 **JESUS MORALES TRUJILLO y JUANA CORDOVA DE MORALES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 10, Sector J, Grupo Residencial 4, Barrio XX**, 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° P01031711**, 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 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, obra en el presente expediente administrativo la ficha RENIEC, del adjudicatario **JESUS MORALES TRUJILLO**, en la cual se verifica su fallecimiento, también obran los Certificados de Negativa de Inscripción de Testamento y de Inscripción de Sucesión Intestada, ambos expedidos por la SUNARP, en ese sentido al no poder determinar a los administrados con legítimos intereses en el presente procedimiento administrativo, ni los domicilios a los cuales notificar, esta administración para garantizar y evitar vulnerar el derecho al debido procedimiento administrativo realizo dicho acto de notificación la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de 09 de agosto de 2012, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según sea el caso, a través de los diarios El Peruano y El Callao, de fecha 25 de noviembre de 2015, conforme al artículo 23°, inciso 23.1.1 de la Ley N° 27444, que dice "En vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesan a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido"; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que no han presentado medios probatorios dentro del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio de procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, también obra en autos la ficha RENIEC de la adjudicataria **JUANA CORDOVA DE MORALES**, verificándose que dicha adjudicataria se llama **JUANA AMELIA CORDOVA RUIZ VDA DE MORALES** según ficha RENIEC, tratándose en ambos casos de la misma persona, siendo debidamente notificada con la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de 09 de agosto de 2012, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de reconocimiento de derecho de propiedad o resolución de contrato según sea el caso, según cargo de cedula de notificación de fecha 31 de marzo de 2015,



Abog. DIOFEMENES ANIS JIMES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que no han presentado medios probatorios dentro del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio;

09 MAR. 2016

Que, en la Partida Registral N° P01031711, se aprecia la inscripción de una **Hipoteca**, celebrada el 13 de enero de 2005, por los adjudicatarios **JESUS MORALES TRUJILLO y JUANA CORDOVA DE MORALES o JUANA AMELIA CORDOVA RUIZ VDA DE MORALES (según ficha RENIEC)** a favor de **BANCO DE MATERIALES S.A.C**, misma que obra inscrita en el Asiento 00004, con fecha de inscripción 07 de marzo de 2015;

Que, se procedió a notificar con la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de 09 de agosto de 2012, al **BANCO DE MATERIALES S.A.C**, el 16 de marzo de 2015, siendo este último el único en presentar sus descargos;

Que, mediante la **Hoja de Ruta N° 009063**, de fecha 20 de abril de 2015, el administrado **BANCO DE MATERIALES S.A.C**, debidamente representa por su apoderado **JUAN CARLOS MARQUEZ RODRIGUEZ**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste hace sus descargos indicando: 1) que la Hipoteca se celebros de buena fe motivo por el cual están amparados por el principio de Buena Fe Registral de conformidad con el artículo 2014° del Código Civil, asimismo se debe tener en cuenta lo estipulado en el artículo 1097° del Código Civil, (Carácter Persecutorio de la Hipoteca) y el artículo 62° de la Constitución Política del Perú; 2) también, indican que no está señalado el supuesto incumplimiento incurrido por los adjudicatarios, a la vez solicitan la prueba de cargo que acredita el supuesto incumplimiento; 3) también indican que el plazo de 15 días calendarios contradice al inciso 134.1 del artículo 134 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que indica que el plazo debe ser 15 días hábiles; 4) igualmente que la resolución de inicio se encuentra mal motivada contraviniendo los numerales 1.1, 1.2 y 1.3, del artículo 1° y el numeral 4 del artículo 3° de la ley 27444, concorde con el numeral 3 y 5 del artículo 139, de la Constitución Política del Perú; 5) además, de conformidad con el numeral 12, del artículo 446° del Código Procesal Civil, y el numeral 1 del artículo 2001, del Código Civil, deducen la excepción de prescripción extintiva, debido a que los contratos fueron celebrados en 1993 y que para la fecha ya han pasado más de 16 años; adjunta como medios probatorios, el cuadro de adjudicatarios del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, que se encuentran en proceso administrativo de reversión, copia legalizada del poder del apoderado, copia simple del DNI del apoderado;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por el administrado recurrente, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, debe demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también a la inscripción de una **Hipoteca**, celebrada el 13 de enero de 2005, a favor de **BANCO DE MATERIALES S.A.C**;

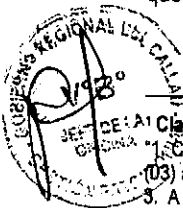
Que, no obstante lo expuesto en el párrafo precedente se tiene que este procedimiento está siendo efectuado conforme a las leyes del estado en todos sus niveles jerárquicos, además, los medios probatorios presentados por el recurrente no acreditan que los adjudicatarios **JESUS MORALES TRUJILLO y JUANA CORDOVA DE MORALES o JUANA AMELIA CORDOVA RUIZ VDA DE MORALES (según ficha RENIEC)**, 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 septiembre de 1993 las cuales se condicen con el artículo 10 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, respecto al punto 1, debieron tener en cuenta el título archivado que obra en el Asiento 00001, de la Partida Registral N° P01031711, dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, por lo que queda descartado cualquier presunción de Buena fe Registral, al igual que toda contradicción a la Constitución Política del Perú en lo referente a la libertad de contratar;

Que, sobre los puntos 2 y 4, los supuestos del presente procedimiento administrativo de reconocimiento de derecho de propiedad o resolución de contrato de adjudicación según sea el caso están estipulados en el artículo 5° de la Ley N° 20703 y el artículo 1° de su reglamento Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, por lo que los supuestos del presente procedimiento son de público conocimiento (erga omnes);

Clausula Sexta:

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 (3) 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*.





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

Abog. DIOFEMES ARISTIDES ARANA ARRIGOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO 09-MAR. 2016

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 177 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Que, en cuanto al punto 3, el plazo de 15 días calendario está estipulado en el inciso d del numeral 8.2, del artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, asimismo, el presente procedimiento es de naturaleza especial como queda indicado en el artículo 2° el antes mencionado reglamento;

Que, en relación al punto 5, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°, del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo conformado por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 12 de febrero de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 10, Sector J, Grupo Residencial 4, Barrio XX**, 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° P01031711**; habiéndose encontrado que la Manzana y numeración del Lote han variado, encontrándose sobre el área inscrita del Lote 10, de la Manzana G, tres viviendas signadas como Lotes 13,14 y 15, de la Manzana C, los cuales están en posesión del 10% del predio a Ana Maria Claro Paz, los posesionarios de partes equivalentes al 30% cada una se encontraron ausentes quien ha ocupado el predio en los porcentajes antes mencionados para uso de vivienda, existiendo edificaciones regulares en situación de precarias; y el 30% restante corresponde a la vía pública; quedando demostrado que los adjudicatarios **JESUS MORALES TRUJILLO y JUANA CORDOVA DE MORALES o JUANA AMELIA CORDOVA RUIZ VDA DE MORALES (según ficha RENIEC)**, y posterior mente la sucesión de este último, 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 los adjudicatarios y subsecuentemente los sucesores, 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 de 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y quien en vida fuera **JESUS MORALES TRUJILLO representado por su sucesión y JUANA CORDOVA DE MORALES o JUANA AMELIA CORDOVA RUIZ VDA DE MORALES (según ficha RENIEC)**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 10, Sector J, Grupo Residencial 4, Barrio XX**, 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° P01031711**, 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, al **inscripción de Hipoteca** de fecha 10 de enero de 2005, celebrado a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C**, misma que obra inscrita en el Asiento 00004, de la **Partida Registral N° P01031711**, con fecha de inscripción 07 de marzo de 2005.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento administrativo, 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

