



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **186** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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

14 MAR 2016

Callao, 14 MAR 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 02 de julio de 2014; los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas 22 de octubre, 05 de noviembre y 14 de noviembre de 2015; el Informe Técnico N° 125-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de febrero de 2016; el Informe Técnico Legal N° 085-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de marzo 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 TITO FRANCISCO VALENZUELA AGUAYO, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 2, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01030080, 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, visualizada la Partida Registral N° P01030080 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observó que desprende de los Asientos 00003 y 00004 la inscripción de diversos actos jurídicos de compra venta del predio sub materia, otorgadas a favor de los siguientes administrados: FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA, JESUS JORGE ROJAS PALACIOS y SUSANA CUEVA SAAVEDRA DE ROJAS, respectivamente;



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

14 MAR 2016

Que, a través de las Hojas de Ruta N° 015892 de fecha 07 de julio de 2015 y N° 026038 de fecha 30 de octubre de 2015, el titular registral **JESUS JORGE ROJAS PALACIOS** comunica el fallecimiento de su cónyuge **SUSANA CUEVA SAAVEDRA DE ROJAS**, quien en vida fue titular registral del predio sub materia, y adjunta copia del Acta de declaratoria de herederos de la causante mencionada, la misma que actualmente versa inscrita en el Asiento 00001 de la Partida N° 13087300 del Registro de Sucesión Intestada, rubro causante y sus herederos, así como en el Asiento 00005 de la **Partida Registral N° P01030080** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Siendo que la sucesión intestada de **SUSANA CUEVA SAAVEDRA DE ROJAS**, está conformada por: su cónyuge sobreviviente **JESUS JORGE ROJAS PALACIOS** y sus hijas **MARIA CRISTINA ROJAS CUEVA, MARIA DEL ROSARIO ROJAS CUEVA y TERESA MARIA ROJAS CUEVA;**

Que, esta Jefatura notificó la **Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **02 de julio de 2014**; que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato, al adjudicatario **TITO FRANCISCO VALENZUELA AGUAYO**, al administrado **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, y a los actuales titulares registrales **JESUS JORGE ROJAS PALACIOS** y sus hijas **MARIA CRISTINA ROJAS CUEVA, MARIA DEL ROSARIO ROJAS CUEVA y TERESA MARIA ROJAS CUEVA**, según los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas **22 de octubre, 05 de noviembre y 14 de noviembre de 2015**; respectivamente, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dicho adjudicatario no ha presentado sus medios probatorios dentro ni fuera del plazo de ley; sin embargo obra en autos diversos escritos presentados mediante Hoja de Ruta por el administrado mencionado y por los actuales titulares registrales, por lo que se procederá a la evaluación de los mismos a través de la presente;

Que, mediante las siguientes **Hojas de Ruta: N° 020912** de fecha **20 de agosto de 2013**, **N° 014591** de fecha **24 de junio de 2014**, **N° 015892** de fecha **07 de julio de 2015**, **N° 026038** de fecha **30 de octubre de 2015**, y **N° 027936** de fecha **19 de noviembre de 2015**, los actuales titulares registrales, se apersonaron al presente procedimiento, argumentando lo siguiente: **1)** que no encuentra a ley la resolución que inicia el presente procedimiento, por tal motivo apelan dicha resolución Jefatural; **2)** que los recurrentes son los actuales titulares registrales del predio sub materia, por lo que piden el levantamiento de la Anotación preventiva, **3)** que han adquirido la propiedad de buena fe; **4)** que han designado provisionalmente a la persona de **JESUS JORGE ROJAS PALACIOS** como representante de los integrantes de la sucesión intestada, respecto del referido predio, **5)** que los integrantes de la sucesión intestada hacen vivencia en el predio sub materia. Adjuntan los siguientes documentos: copia certificada de sus Documentos Nacionales de Identidad Nacional, copia de copia literal, testimonio de compra venta, copia de la anotación de inscripción de sucesión intestada, copia de solicitud de inscripción de título, copia de Kardex N° 25064, copia de Escritura Pública N° 1177, copia de boleta de pago de impuesto de alcabala de diversos años, copia de declaración jurada de impuesto predial del 2012, copia del Acta de declaratoria de herederos de la titular registral causante, copia de recibo de octubre de 2015, copia de constancias de posesión de los recurrentes emitidas emitida por el Asentamiento Humano Virgen de Guadalupe de agosto y octubre de 2015;

Que, Así mismo el administrado **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, mediante las siguientes **Hojas de Ruta: N° 007888 y N° 007890** de fecha **16 de abril de 2009**, **N° 000217** de fecha **04 de enero de 2012**, **N° 031430** de fecha **05 de noviembre de 2012**, **N° 006450** de fecha **20 de marzo de 2013**, **N° 009148** de fecha **20 de abril de 2015**, y **N° 009148** de fecha **13 de noviembre de 2015**; solicita levantamiento de anotación preventiva, y exclusión del presente procedimiento,

Que, de la evaluación de los escritos presentados por los recurrentes, con respecto al argumento **1)**, se les pone en conocimiento, que la **Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **02 de julio de 2014**, no resulta legalmente materia de impugnación, a razón de que: "solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme lo dispone el artículo 206.2° de la Ley N° 27444 Ley del procedimiento Administrativo General. En ese sentido, al ser que la resolución impugnada declara el inicio del presente procedimiento administrativo, solo se ha considerado como descargo de dicha resolución jefatural;

Que, así mismo, con respecto a los argumentos **2), 3), 4), 5)**, y los medios probatorios ofrecidos, se tienen que estos acreditan que los actuales titulares registrales, realizan vivencia efectiva en el predio en cuestión, en concordancia con el Informe Técnico - Legal de vistos; en el que se menciona que con fecha **12 de febrero de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 2, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G,**





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **186** -2016-GRC/GA-OGP-RECEPYRPNP
Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Promite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio los actuales titulares registrales **JESUS JORGE ROJAS PALACIOS, MARIA CRISTINA ROJAS CUEVA, MARIA DEL ROSARIO ROJAS CUEVA y TERESA MARIA ROJAS CUEVA**; quienes han ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria;

14 MAR 2016

Que, conforme la traditio, el adjudicatario **TITO FRANCISCO VALENZUELA AGUAYO**, tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la fecha de transferencia del bien a través del contrato de compra - venta otorgada a favor del administrado **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA**, con fecha **14 de febrero de 2008**, y este desde su adquisición hasta la fecha de transferencia del bien a través del contrato de compra venta otorgado a favor de **JESUS JORGE ROJAS PALACIOS** y quien en vida fue **SUSANA CUEVA SAAVEDRA DE ROJAS (representada por sus herederos legales)** lo que se presume que dichos administrados estuvieron detentando la posesión efectiva sobre dicho lote de terreno, lo cual se encuentra debidamente acreditado con los hallazgos de verificación recogidos en la ficha de inspección técnica mencionada en el considerando precedente, la cual versa en el **expediente N° 1100-2013**;

Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se precisa, que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario generar gastos a la administración de llevar a cabo un procedimiento lato, que concluirá con igual resultado, al del presente procedimiento administrativo, y en aplicación de lo estipulado en los incisos 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad del adjudicatario **TITO FRANCISCO VALENZUELA AGUAYO**, incluyendo en el mismo los actos jurídicos de compra venta, inscritos en los **Asientos N° 00003 y 00004**, así como la inscripción de sucesión intestada que versa en el **Asiento 00005 de la Partida Registral N° P01030080**, otorgadas a favor de los administrados **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA, SUSANA CUEVA SAAVEDRA DE ROJAS (fallecida) representada por sus herederos: JESUS JORGE ROJAS PALACIOS, MARIA CRISTINA ROJAS CUEVA, MARIA DEL ROSARIO ROJAS CUEVA y TERESA MARIA ROJAS CUEVA**, siendo los integrantes de dicha sucesión intestada, los actuales titulares registrales del predio sub materia;

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 del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **TITO FRANCISCO VALENZUELA AGUAYO**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, con respecto al predio ubicado en la **Manzana D, Lote 2, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030080** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, los actos jurídicos de compra venta, inscritos en los **Asientos N° 00003 y 00004**, así como la inscripción de sucesión intestada que versa en el **Asiento 00005 de la Partida Registral N° P01030080** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, otorgadas a favor de los administrados **FELIX ALBERTO MUÑOZ CUBA, SUSANA CUEVA SAAVEDRA DE ROJAS (fallecida) representada por sus herederos: JESUS JORGE ROJAS PALACIOS, MARIA CRISTINA ROJAS CUEVA, MARIA DEL ROSARIO ROJAS CUEVA y TERESA MARIA ROJAS CUEVA**,



respectivamente, siendo los integrantes de dicha sucesión intestada, los actuales titulares registrales del predio sub materia conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del Asiento 00006 de la **Partida Registral N° P01030080**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes 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.O.N.P.

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

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

14 MAR 2016