



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

23 MAR. 2016

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

## RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 242 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 23 MAR 2016

### VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1105-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de 31 de julio de 2012; las notificaciones de fechas 28 de septiembre y 19 de noviembre de 2015; el Informe Técnico N° 199-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT del 03 de marzo de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 121-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 15 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 WALTER ESTANISLAO ACUY TOPPE, respecto del predio ubicado en la Manzana M, Lote 2, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01028457, 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, dicho adjudicatario fue válidamente notificado con la Resolución Jefatural N° 1105-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de 31 de julio 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 28 de septiembre de 2015; que al proceder con la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que este no presento medios probatorios ni dentro ni fuera del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio;

Que, en el Asiento N° 00002, de la Partida Registral N° P01028457, se aprecia que por disposición del 44° Juzgado Especializado en lo Civil, se constituyó un EMBARGO sobre el predio sub materia, a favor del Banco Wiese Sudameris, ahora SCOTIANBANK PERÚ S.A., inscrito el 20 de septiembre de 2001;

Que, a fin de garantizar el derecho a la defensa que le asiste, se procedió a notificar válidamente con la Resolución Jefatural N° 1105-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de 31 de julio de 2012, al SCOTIANBANK PERÚ S.A, el 19 de noviembre de 2015, siendo este último el único en presentar sus descargos;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° 029142, de fecha 03 de diciembre de 2015, SCOTIANBANK PERÚ S.A., debidamente representa por su apoderado CELSO GRAÑA BARRERA, expone los siguientes argumentos: 1.- Que el adjudicatario WALTER ESTANISLAO ACUY TOPPE, mantiene una deuda impaga por la suma de US\$ 14, 000.00 (CATORCE MIL DOLARES AMERICANOS) con su representada, ante lo cual interpone demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero en la vía ejecutiva contra dicho adjudicatario, la misma que a la fecha se encuentra en ejecución, con sentencia firme a favor de la entidad financiera,



Abor. DIOFEMINES ARISTIDES ARANA ARRIOLA  
Jefe de Oficina Ejecutiva

del expediente N° 25433-1999, seguido ante el 16° Juzgado Civil Previsional de Lima; 2.- Que, con fecha 20 de septiembre de 2016, se procedió a la inscripción de un embargo por el monto antes indicado (el cual se encuentra vigente), sobre los derechos y acciones de propiedad del adjudicatario, respecto del predio sub materia; 3.- Que, debe reconocérsele el derecho preferente al cobro de la suma de dinero adeudada, manteniendo la vigencia de su medida cautelar sobre el predio en cuestión y en caso de expropiación o afectación que implique la transferencia de propiedad del inmueble de su deudor, o se proceda con el levantamiento de su embargo, deberá reconocérsele el pago preferente por el monto adeudado; adjunta como medios de prueba los siguientes documentos: Impreso del reporte de expediente N° 25433-1999; Certificado de Gravámenes y Cargas del predio sub materia y Acta de Directorio de la entidad bancaria;

Que, respecto al primer y segundo argumento esgrimido por el recurrente, respecto del proceso por Obligación de Dar Suma de Dinero, que la entidad financiera entablo contra el adjudicatario **WALTER ESTANISLAO ACUY TOPPE**, por la suma de US\$ 14, 000.00 (CATORCE MIL DOLÁRES AMERICANOS), obteniendo la inscripción de un embargo por dicha cantidad, sobre el predio inscrito en la inscrito en la **Partida Electrónica N° P01028457**, la Administración debe precisar que la entidad financiera de forma errada asumió a dicho adjudicatario como propietario del predio antes mencionado, en base al contenido del **Asiento N° 00001** de la referida partida, sin tomar en consideración que dicho administrado suscribió con el Estado, un contrato de adjudicación con fecha 27 de septiembre de 1993, a través del cual este se obligaba a cumplir con las condiciones establecidas en su cláusula sexta<sup>1</sup>, bajo apercibimiento de resolverse el mismo; por el contrario, si el adjudicatario daba cumplimiento de dichas obligaciones, el Estado procedía con el reconocimiento de su derecho de propiedad respecto del bien inmueble materia de adjudicación;

Que, hecha esta precisión, debe entenderse que el reconocimiento irrestricto a la propiedad del adjudicatario antes mencionado, según lo establecido en el artículo 5°<sup>2</sup> de la Ley N° 28703, concordante con el artículo 14°<sup>3</sup> del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, dependerá exclusivamente del cumplimiento de cada una de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación; así como de acreditar que no se encuentra inmerso en ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en el artículo 10° del referido reglamento; lo cual deberá estar sustentado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal;

Que, en consecuencia la entidad financiera, no puede pretender que esta Corporación Regional, deje de ejercer sus atribuciones, más aun si las mismas les han sido otorgadas por una Ley de naturaleza especial, como es la Ley N° 28703, Ley de Reversión; la cual contempla la etapa de reconocimiento de derecho o resolución contractual, según corresponda, a cargo de esta Entidad; hecha esta aclaración no procede el pedido formulado en el punto tres de sus argumentos, pues como lo indicáramos este es un proceso especial de resolución contractual y no uno de expropiación, en donde si correspondería el pago de un justiprecio; que así mismo de la evaluación de los medios probatorios presentados, se tiene que estos solo acreditan la deuda que mantiene el adjudicatario con la entidad bancaria, resultando los mismos insuficientes para demostrar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, el **02 de marzo de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana M, Lote 2, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01028457**; habiéndose encontrado a **FELIPE PAREDES MARCELO**, en posesión del **100%** del predio sub materia; quien ha ocupado el predio para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación **semi consolidada**; con lo cual ha quedado demostrado que el adjudicatario **WALTER ESTANISLAO ACUY TOPPE**, incumplió la 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 dicho adjudicatario, no ha 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, comprendiendo en sus efectos el embargo inscrito en el Asiento N° 00002 de la partida electrónica antes indicada;

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

<sup>1</sup> **Cláusula sexta del contrato de Adjudicación:** 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'

<sup>2</sup> **Artículo 5.- DEL RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN**

Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes.

<sup>3</sup> **Artículo 14.- RECONOCIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA SEXTA DE LOS CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN.**

En el caso que los titulares de los lotes de terreno acrediten no encontrarse incursos dentro de las causales de resolución de contrato, y ello sea constatado en la inspección técnica y ratificado en el Informe Técnico Legal, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá la resolución de reconocimiento del cumplimiento de la cláusula sexta de los contratos de adjudicación, disponiéndose la cancelación de la anotación preventiva a que se contrae el artículo 8 del presente Reglamento.

Con la constancia de haber quedado consentida o de haberse agotado la vía administrativa, esta Resolución constituye título suficiente para inscribir tal cancelación entendiéndose con ella que el titular registral goza del reconocimiento irrestricto de su propiedad.

23 MAR. 2016



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 AKRIOLA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 212 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**

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 el adjudicatario **WALTER ESTANISLAO ACUY TOPPE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana M, Lote 2, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Electrónica N° P01028457**, 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, el embargo inscrito el 20 de septiembre de 2001, a favor del **Banco Wiese Sudameris**, ahora **SCOTIANBANK PERÚ S.A.**, la misma que obra inscrita en el Asiento N° 00002, de la **Partida Electrónica N° P01028457**.

**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

