



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

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **434** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

20 JUN. 2016

Callao, **20 JUN 2016**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 879-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de septiembre de 2014, la Resolución Jefatural N° 628-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 23 de abril de 2012; la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, los cargos de las cédulas de notificación de fecha 22 de marzo de 2016 y el 04 de mayo de 2016; del 19 de agosto de 2015 y 12 de noviembre de 2015, respectivamente; el Informe Técnico N° 0485-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, de fecha 27 de mayo de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 226-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 30 de mayo 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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

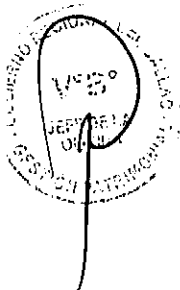
Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES** y **OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 2, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027482**, 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, en la **Partida Registral N° P01027482**, se aprecia la inscripción de la Escritura Pública de la Compra Venta de fecha 17 de agosto del 2010, a favor de **VICTILIANO CULQUI HUAMAN** y **ORMECINDA PUERTA DE CULQUI**; que obra inscrita en el **Asiento 00005**, con fecha de inscripción 25 de Enero de 2011;

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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, se declaró iniciado el presente procedimiento de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según corresponda mediante la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008, siendo debidamente notificada a **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES** y **OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ**; según cargo de notificación de fecha 04 de mayo de 2016;



Que, mediante **Resolución Jefatural N° 628-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 23 de abril de 2012, se procedió a declarar la Resolución del Contrato de Adjudicación, celebrado entre el Estado con **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027482**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos;

Que, la antes mencionada resolución Jefatural fue notificada a **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ** el 27 de abril de 2012;

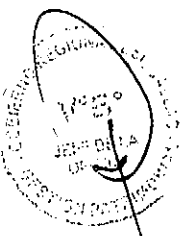
Que, mediante **Resolución Jefatural N° 879-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 15 de septiembre de 2014, se ordenó **DEJAR SIN EFECTO LO ACTUADO**, desde el 25 de enero del 2011, es decir se dejó sin efecto la **Resolución Jefatural N° 628-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 23 de abril de 2012 y la **Resolución Jefatural N° 1057-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 10 de julio de 2012 únicamente en el extremo correspondiente al ítem 128 del Anexo I de la misma; ordenándose la incorporación al presente procedimiento administrativo a los actuales titulares registrales **VICTILIANO CULQUI HUAMAN y ORMECINDA PUERTA DE CULQUI**; debiéndoseles de notificar con la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008, que da por iniciado el procedimiento administrativo; asimismo, se ordenó notificar a los adjudicatarios **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ** con la resolución jefatural de inicio y con la resolución jefatural que deja sin efecto lo actuado;

Que, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 879-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 15 de septiembre de 2014 y la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008, a los adjudicatarios **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ** el 22 de marzo de 2016 y el 04 de mayo de 2016;

Que, asimismo, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 879-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 15 de septiembre de 2014 y la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008, a los actuales titulares registrales **VICTILIANO CULQUI HUAMAN y ORMECINDA PUERTA DE CULQUI** el 19 de agosto de 2015 y 12 de noviembre de 2015;

Que, realizada la consulta al sistema de Trámite Documentario y Archivo, de ésta Corporación Regional, se verificó que los adjudicatarios **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ**, no han presentado hojas de ruta formulando sus descargos; sin embargo, se advierte que los actuales titulares registrales **VICTILIANO CULQUI HUAMAN y ORMECINDA PUERTA DE CULQUI**; han presentado la **Hoja de Ruta N° SGR-000527**, de fecha 11 de enero de 2016, solicitando el reconocimiento del derecho de propiedad e indicando su nuevo domicilio real para las notificaciones pertinentes;

Que, de la Hoja de Ruta, presentada por los titulares registrales **VICTILIANO CULQUI HUAMAN y ORMECINDA PUERTA DE CULQUI**; que fue mencionada en el considerando precedente, se desprenden los siguientes argumentos principales; 1) Que, el suscrito conjuntamente con su esposa desde la fecha de adquisición del inmueble y de su inscripción en los Registros Públicos de Lima Callao, vienen desarrollando su derecho de posesión pacífica, continua y pública en la propiedad materia de la presente, ello de conformidad con el ordenamiento civil y el acto jurídico que se encuentra registrado; 2) Que, pone en conocimiento que el predio en el cual ejercen su derecho de posesión como propietarios se encuentra construido de material noble (ladrillo y cemento), a nivel de piso en un área de 104 m2 aproximadamente; y el resto se encuentra al aire libre cercado con material de madera; adjunta como medios probatorios a los descargos antes mencionados: copia de la Ficha de empadronamiento N° 07302 por parte del Gobierno Regional del Callao, mediante el cual demuestran la posesión como propietarios del predio; Recibo de pago N° 0104648, efectuados ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla, donde demuestra la transferencia del predio de su anterior propietario; Copia certificada del PU del año 2010 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, con el cual demuestran que el predio está siendo conducido por ellos como propietarios del mismo; el HR del año 2012, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, mediante el cual demuestran que el predio se encuentra registrado a su nombre ante el gobierno local; asimismo, manifiestan que han suscrito un contrato con la empresa COSAPI SA para las instalaciones de los servicios definitivos de agua y alcantarillado que se vienen desarrollando en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, demostrando su posesión y vivencia permanente en el predio; Declaración Jurada del 10 de julio de 2010 expedido por la Urbanización Popular de Interés Social "AVIMAPA", Mar Pacifico, certificado por el Secretario General con el cual demuestran la conducción del inmueble como posesionarios y actuales titulares registrales;



20 JUN. 2016

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

DR. DIOSDADO ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe del Área de Trámite Documentario y Archivo



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **434** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

20 JUN. 2016

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los actuales titulares registrales, 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° 002-2007-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, deben 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, les es extensivo también al subsecuente contrato de Compra - Venta que obra inscrito en el Asiento 00005, de la Partida Registral N° P01027482;

Que, respecto al argumento 1) se debe tener en cuenta que el presente procedimiento es uno de reconocimiento de derecho o resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 28703 y Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en 1993, de conformidad con el artículo 7° del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional, asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°, del Decreto Supremo antes mencionado, 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 reconocimiento del derecho de propiedad de los adjudicatarios, razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo y en cuanto a la buena fe registral, los actuales titulares registrales debieron observar el título archivado de la Inscripción de la Anotación Preventiva registrado en el Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01027482, puesto que dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ, quedando descartada la buena fe registral;

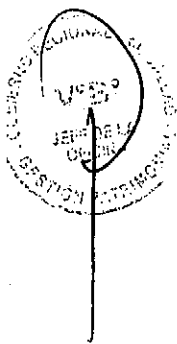
Que, en cuanto al argumento 2), la documentación presentada, solo da fe del pago de tributos, correspondiendo a los administrados desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento y de lo expuesto por los actuales titulares registrales, se concluye el incumplimiento de lo estipulado en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, en tal sentido no se han desvirtuado las imputaciones formuladas por la administración, más aún, si las citadas normas legales disponen que hasta que no se concluya de ser el caso, con el Reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios, respecto del predio sub materia conforme lo dispone el artículo 5° de la Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad, derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en la mencionada cláusula contractual, específicamente la referida al ejercicio de la posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, situación que no se ha producido en el presente caso, por lo que, ésta entidad en uso de sus atribuciones legales normadas y en uso de sus facultades ha resuelto el contrato de adjudicación;

Que, el 26 de mayo de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana L, Lote 2, Sector F, Grupo Residencial 6, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027482**; habiéndose encontrado en posesión del lote a doña Ananelly Diaz Requejo, siendo utilizado para vivienda la totalidad del mismo, existiendo una edificación en estado regular y en situación de precaria, quedando demostrado que los

¹ **Cláusula Sexta:** "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".

² **Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO**

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".



adjudicatarios **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ**, 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, 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° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016 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 **JUAN OSCAR CORTEZ PAREDES y OBERTILA CACHAY CUBILLAS DE CORTEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 2, Sector F, Grupo Residencial 6, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027482**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del Artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, cesando los efectos de dicha relación contractual.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el presente a la **Compra - Venta**, celebrada por Escritura Pública de fecha 17 de agosto 2010, a favor de **VICTILIANO CULQUI HUAMAN y ORMECINDA PUERTA DE CULQUI**, la cual obra inscrita en el **Asiento 00005**, con fecha de inscripción 25 de enero del 2011.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados 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.

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

.....
Mg. JOSEFEMENES ARISTIDES ARANA AKRIO A
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

20 JUN. 2015

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
.....
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.