



13 JUL. 2017

COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1205** 2017-GRC/GGR-OGPI/UAAP

Callao, 13 JUL. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP, del 24 de septiembre de 2012; la Cédula de notificación de fecha 14 de abril de 2016, la notificación por publicación en los diarios El Peruano y El Callao de fecha 07 de noviembre de 2016; el Acta de Diligenciamiento, de fecha 19 de julio de 2016; el Informe Técnico Legal N° 134-2017-GRC/GGR/OGPI/JHO-FJRM, del 12 de abril de 2017; 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 Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplen la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado -TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **PERCY ALEJANDRO SANTOS ARMEJO y MARIA JUDITH YESAN DE SANTOS**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 18, Barrio IX, Sector D, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031147**, 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;





13 JUL 2017

Sr. CRISTÓBAL OMAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA UNIDAD DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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, realizada la búsqueda del domicilio de los adjudicatarios, se verificó que la co-adjudicataria **MARIA JUDITH YESAN DE SANTOS**; según ficha RENIEC, falleció, razón por la cual se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del 24 de septiembre de 2012, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso, a la sucesión de la antes mencionada co-adjudicataria, para evitar la vulneración del derecho a la defensa y al debido procedimiento administrativo que les asiste a dichos administrados, se procedió a notificarles por publicación en los diarios El Peruano y El Callao, de fecha 07 de noviembre de 2016, conforme al artículo 23° inciso, 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";

Que, asimismo se notificó la resolución de inicio mencionada en el considerando precedente al co-adjudicatario **PERCY ALEJANDRO SANTOS ARMEJO**, según el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 14 de abril de 2016;

Que, se visualiza en la Partida Registral N° P01031147, la inscripción de una **Compra - Venta**, celebrada el 11 de febrero de 2000, a favor del actual titular registral **JULIO CESAR CANTA GUERRERO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 17 de febrero de 2000;

Que, se verificó que el actual titular registral **JULIO CESAR CANTA GUERRERO**, reside en el extranjero, razón por la cual se procedió a notificarle en la dirección consignada en su ficha RENIEC; siendo que mediante Acta de Diligenciamiento de fecha 19 de julio de 2016, el Cónsul General del Perú en Nagoya - Japón, indicó que dicha notificación pudo ser entregada, ante ello y de conformidad a lo establecido en los artículo 20° y 21° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, sobre las modalidades de notificación, siendo que la **Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del 24 de septiembre de 2012, la cual corresponde al inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato, entre otros; el del adjudicatario antes mencionado, se notificó con arreglo a ley; que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solo dicho titular registral ha presentado medios probatorios, los que se procederán a analizar en la presente;

Que, mediante la **Hoja de Ruta N° 016592**, de fecha 25 de julio de 2016, el actual titular registral **JULIO CESAR CANTA GUERRERO**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste hace sus descargos indicando: **1) Que, él no ha celebrado contrato de adjudicación alguno con el Estado, por lo que la exigencia del cumplimiento de las cláusulas del mismo y la aplicación de la cláusula sexta de dicho contrato de adjudicación no pueden ser exigidos a su persona; 2) Que, él es un tercero registral de buena fe, toda vez que al momento de adquirir el predio sub materia no existía impedimento alguno a su correcta inscripción en los registros públicos; 3) Que, la Ley N° 28703, y su reglamento fueron emitidos años después haber celebrado e inscrito su Compra - Venta en los registros públicos, quedando demostrado que el presente procedimiento está contraviniendo sus derechos consagrados en el Código Civil y la Constitución Política del Perú; adjuntando como medios probatorios a sus descargos a) la copia de su DNI, b) la copia del DNI de su apoderada, c) copia del poder notarial fuera de registro, otorgado a favor de su apoderada, d) la copia literal del predio sub materia, e) constancia tributaria de no adeudar, otorgada por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, y, d) estado de cuenta corriente al 14 de julio de 2016, emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla;**

Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, respecto de los puntos **1) y 2)** se debe precisar que el rol que tienen los titulares registrales que adquirieron los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA<sup>1</sup>, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; es uno que se encuentra subordinado al

**1 Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL**

El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703 (...). El subrayado es nuestro.







13 JUL. 2017

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1205** -2017-GRC/GGR-OGP/JUA

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 las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta<sup>2</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas obligaciones por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también al contrato privado de Compra - Venta de fecha 11 de febrero del 2000, celebrado a favor del actual titular registral **JULIO CESAR CANTA GUERRERO**, asimismo, cabe señalar que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01031147**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios **PERCY ALEJANDRO SANTOS ARMEJO** y **MARIA JUDITH YESAN DE SANTOS**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, el acto jurídico de Compra - Venta inscrito con posterioridad en el Asiento 00002, tenían pleno conocimiento que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por el recurrente;

Que, sobre el punto 3), se precisa que la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la antes mencionada Ley y artículo 7°<sup>3</sup> del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que el presente procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional, de igual manera, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente es un procedimiento administrativo regido 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, a mayor abundamiento, según Informe Técnico - Legal de vistos, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **09 de diciembre de 2016**, se procedió a realizar la Inspección Técnico - Legal, en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 18, Barrio IX, Sector D, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora Elizabeth Roxana Castro Huamani; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que los adjudicatarios **PERCY ALEJANDRO SANTOS ARMEJO** y **MARIA JUDITH YESAN DE SANTOS**, incumplieron la obligación contenida en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en 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, ni la sucesión de la co-adjudicataria 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;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se debe disponer la inscripción de la presente resolución contractual ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, por el solo mérito de la misma;

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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".





1205

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado –T.U.O del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 de fecha 20 de diciembre de 2011 y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre del 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero de 2017, que encarga la responsabilidad funcional administrativa de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE** Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **PERCY ALEJANDRO SANTOS ARMEJO y MARIA JUDITH YESAN DE SANTOS**, fallecida, debidamente representada por su sucesión, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 18, Barrio IX, Sector D, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01031147**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER**, en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la **Compra - Venta**, celebrada el 11 de febrero de 2000, a favor del actual titular registral **JULIO CESAR CANTA GUERRERO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01031147**.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01031147**.

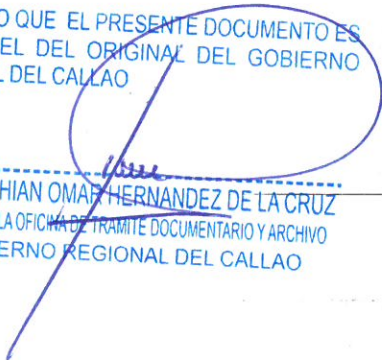
**ARTÍCULO CUARTO:** La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero y Segundo, por el solo mérito de la presente Resolución

**ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los adjudicatarios interesado 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 el artículo 207° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

 Gobierno Regional del Callao  
  
CPC. Guillermo J. Pinto Cisneros Tarmiento  
JEFE (e) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN  
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

  
Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 JUL. 2017