

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1346** -2017-GRC/GGR-OGP-UAAP

Callao, **10 AGO. 2017**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1011-2014-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP, de fecha 02 de octubre de 2014, la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 27 de febrero de 2012, el Informe Técnico Legal N° 222-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-FJRM, del 20 de junio 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 con los adjudicatarios **JAVIER VITE SEPULVEDA** y **ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana P, Lote 20, Sector E, Grupo Residencial 4, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01026152**, 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



Sr. CRISTHIAN QUARTEZ HERNANDEZ DE LA CRUZ, Jefe de la Oficina de Tramite Documentario y Archivo del citado Proyecto;

10 AGO. 2017

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° P01026152, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00004, una inscripción de compra venta, otorgada a favor de la administrada ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO; contando dicha administrada con legítimo interés para ser considerada en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 1011-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 02 de octubre de 2014, se dejó sin efecto la Resolución Jefatural N° 1518-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 11 de octubre de 2012, incorporándose al presente procedimiento a la administrada ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO, ordenándosele notificar el inicio del procedimiento administrativo al ser la actual titular registral;

Que, con fechas 25 y 29 de marzo de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 1011-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 02 de octubre de 2014, a los adjudicatarios JAVIER VITE SEPULVEDA y ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA, y a la actual titular registral ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO; asimismo, se verifica que obra en autos el cargo de notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, a los adjudicatarios con fecha 27 de febrero de 2012, y a la actual titular registral con fecha 11 de mayo de 2015, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, otorgándoseles el plazo de 15 días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, así mismo obra en autos la Hoja de Ruta N° 006525 de fecha 12 de marzo de 2012, presentada por el adjudicatario JAVIER VITE SEPULVEDA, y la Hoja de Ruta: N° 011888 de fecha 21 de mayo de 2015, presentada por la actual titular registral ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO, los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que les asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-006525 de fecha 12 de marzo de 2012; el adjudicatario JAVIER VITE SEPULVEDA, se apersona al procedimiento, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que el inicio del procedimiento de reversión que se encuentra afectando su propiedad vulnera el artículo 70° de la Constitución Política del Perú; 2) el recurrente señala que no ha subdividido el predio, manteniéndose hasta la fecha el recurrente como el único titular registral; 3) que solicita el levantamiento de la anotación preventiva; 4) que a la fecha el recurrente se encuentra ejerciendo vivencia en el predio sub materia. Así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de la Declaración Jurada de Autoevaluó expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, b) Copia de Constancia de Vivencia de la Asociación de Propietarios de Vivienda Kawachi, d) Copia Literal, y e) Copia de Documento Nacional de Identidad del recurrente;

Que, respecto al argumento 1) se precisa, que el derecho de propiedad aludido, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el recurrente con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que señala tener;

Que, en referente al argumento 2) cabe señalar que con fecha 23 de julio de 2012, se inscribió en el Asiento N° 00004, de la Partida Registral N° P01026152, el acto jurídico de compra venta a favor de la administrada ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO, por lo que su argumento de que no se ha transferido el predio sub materia queda desvirtuado;

Que, respecto al argumento 3), se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;





10 AGO. 2017

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

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1946** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Que respecto al argumento 4), es preciso señalar que la carga de la prueba en el presente procedimiento recae en los administrados intervinientes, por lo que le correspondió a los adjudicatarios **JAVIER VITE SEPULVEDA y ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA**, demostrar que no incumplieron ninguna de las obligaciones de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, se tiene que no cumplieron con adjuntar medios probatorios materia del presente análisis, sólo demuestran que fueron beneficiados con la adjudicación de predio del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, hechos que la administración no ha puesto en duda, sin embargo son insuficientes para demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, sobre todo el referido a ejercer la vivencia efectiva en el predio sub materia;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° 011888** de fecha **21 de mayo de 2015**, se apersonó al presente procedimiento la actual titular registral **ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO**, se apersona al procedimiento, señalando que el predio sub materia aún no se encuentra construido en su totalidad, sólo se encuentra cercado y no cuenta con servicios básicos, siendo ésta la razón por la cual no se encuentra ejerciendo vivencia efectiva; así mismo, adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de Documento Nacional de Identidad, b) Copia Literal, d) Copia de Autoevaluó, e) Declaración Jurada de Impuesto Predial, y f) Copia de Escritura Pública de Compra Venta, Kardex 18389, Minuta 1249, Escritura 1249;

Que, del análisis del escrito y de la revisión de los medios probatorios presentados por la actual titular registral, se pone en conocimiento que los documentos presentados, son insuficientes para demostrar que los adjudicatarios **JAVIER VITE SEPULVEDA y ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA**, no incurrieron en la causal cuarta de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que señala: *"El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"*, razón por la cual se desvirtúa lo argumentado por la recurrente;

Que, sobre lo argumentado por la actual titular registral, se precisa que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01026152**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios **JAVIER VITE SEPULVEDA y ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, de lo que se colige que la administrada **ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO**, debió realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias; siendo también que el Asiento 00004, al haberse inscrito posteriormente debe atenderse al resultado del presente procedimiento administrativo;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 222-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-ATM**, del **20 de junio de 2017**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **09 de junio de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana P, Lote 20, Grupo Residencial 4, Sector E, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose constatado que el inmueble se encuentra en abandono, contando con una edificación determinada como estado malo en situación precaria; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **JAVIER VITE SEPULVEDA y ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA**, incumplió la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre 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 actual titular registral, han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. 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 setiembre de 1993;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo 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;

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 de 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 086-2017-GRC/GGR de fecha 31 de julio de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **JAVIER VITE SEPULVEDA y ANA ROSARIO CODARLUPO ZAPATA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana P, Lote 20, Sector E, Grupo Residencial 4, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Registral N° P01026152**; a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.



ARTÍCULO SEGUNDO: **COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, Compra Venta que versa inscrita en el **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01026152**, otorgada a favor de **ESTHER ZEIDA CASTILLO HUANUQUEÑO**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: **DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01026152**.

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, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO: **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.

 **Gobierno Regional del Callao**

 ING. Walter Alfonso Menacho Gallardo
 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. **CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ**
 JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 AGO. 2017