



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 075 -2017-GRC/GGR/OGP

11 AGO. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-002250, del 02 de febrero de 2017, presentada por WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA, en su calidad de representante del BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION, con domicilio procesal en Jr. Cuzco 177, Cercado de Lima mediante la cual interpone recurso administrativo de apelación contra la Resolución Jefatural N° 404-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de junio de 2016; Informe Legal N° 013-2017-GRC/GGR-OGP-MPPCH, de fecha 02 de mayo 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, a través de la Resolución Jefatural N° 404-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de junio de 2016, rectificadas mediante la Resolución Jefatural N° 860-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 21 de octubre de 2016, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y OLEGARIO NUÑEZ RAFAEL, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 41, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01026676, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento la obligación contractual señalada 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 señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Comprendiendo en los efectos de la resolución contractual antes mencionada a la Hipoteca a favor del BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION, la misma que obra inscrita en el Asiento 00003, con fecha de inscripción 24 de enero de 2003;

Que, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 404-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de junio de 2016, al adjudicatario OLEGARIO NUÑEZ RAFAEL, según el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 17 de julio de 2016, y al administrado BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION, según el cargo de la Cédula de Notificación de fecha 12 de enero de 2017; habiendo presentado el adjudicatario, sus descargos mediante la Hoja de Ruta N° SGR-026855, del 25 de noviembre de 2016 y la entidad embargante su recurso impugnatorio a través la Hoja de Ruta N° SGR-002250, del 02 de febrero de 2017;



Que, de lo antes mencionado, mediante la **Hoja de Ruta N° SGR-026855**, del 25 de noviembre de 2016, el adjudicatario **OLEGARIO NUÑEZ RAFAEL**, solicita le sea notificado todo lo actuado en su domicilio procesal para poder ejercer su defensa;

Sr. **ORSTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ**, Jefe de la Oficina de Tramite Documentario y Archivo, solicita el acceso al expediente y la obtención de las copias deseadas previo pago de los costos respectivos.

Que, del análisis de los descargos presentados a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-002250**, del 02 de febrero de 2017, el **BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**, argumenta lo siguiente: 1) Que, esta Corporación Regional emitió una resolución extra petita que les causa perjuicios económicos, además no existe como pretensión acumulativa la cancelación de la hipoteca a su favor; 2) Que, la resolución Jefatural impugnada no precisa el efecto que la resolución contractual causa a la hipoteca, es más, se pretende otorgar un efecto no previsto por ley a (dejar sin efecto una hipoteca), estando no facultada para hacer dichos actos inscritos a favor de terceros; 3) Que, la resolución impugnada está vulnerando el principio de buena fe registral y el de la seguridad jurídica de los contratos; 4) Que, han transcurrido más de 17 años de celebrado el contrato de adjudicación del predio sub materia motivo por el cual de conformidad con el numeral 1, del artículo 2001º, del Código Civil Peruano, la acción real y personal han prescrito;

Que, 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 corresponda, contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2º de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA<sup>1</sup>, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-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 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 del adjudicatario, le es extensivo también a la hipoteca, inscrita a favor de la entidad recurrente;

Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, respecto de los puntos 1) y 2) Que, se tiene que con la emisión de la **Resolución Jefatural N° 404-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de junio de 2016, se ha resuelto el contrato de adjudicación respecto del predio sub materia otorgado a favor del adjudicatario **OLEGARIO NUÑEZ RAFAEL**, por incumplimiento de las condiciones establecidas en su cláusula sexta de dicho contrato, en razón a ello, no le alcanza a dicho adjudicatario el derecho del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5º de Ley N° 28703, por tal motivo y siendo que la hipoteca otorgada a favor de la persona jurídica **BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**, recae sobre el inmueble objeto del presente procedimiento de reversión, es que se comprendió la misma en los efectos de la resolución contractual adoptada por esta entidad, siendo que de conformidad a lo señalado en el artículo 7º del Reglamento de la Ley N° 28703, dicho predio será restituido a favor del Estado; más no se ha dispuesto la cancelación de la constitución de hipoteca otorgada a favor de la mencionada persona jurídica;

Que, sobre el punto 3) Que, cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01026676**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **OLEGARIO NUÑEZ RAFAEL**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, la hipoteca inscrita con posterioridad en el **Asiento 00003** tenía 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 la recurrente;

Que, en cuanto al punto 4) Que, el presente procedimiento tiene 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 5º de la antes mencionada Ley y artículo 7º<sup>3</sup> del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este 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 procedimiento 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;

#### <sup>1</sup> 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.

#### <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".





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 075 -2017-GRC/GGR/OGP

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209° que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”; considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, la Oficina de Gestión Patrimonial;

Que, consecuentemente; no habiendo presentado el impugnante pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada;

Que, la competencia de la Oficina de Gestión Patrimonial, se encuentra determinada por las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 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, 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 General Regional del Gobierno Regional del Callao, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por **WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA**, en su calidad de representante del **BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**, contra la **Resolución Jefatural N° 404-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de junio de 2016, rectificadas mediante la **Resolución Jefatural N° 860-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 21 de octubre de 2016, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **OLEGARIO NUÑEZ RAFAEL**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 41, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01026676**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento la obligación contractual señalada 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 señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, Comprendiendo en los efectos de la resolución contractual antes mencionada a la Hipoteca a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, la misma que obra inscrita en el Asiento 00003, con fecha de inscripción 24 de enero de 2003.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** **DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218° de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO.-** **NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los administrados interesados en el presente procedimiento administrativo, de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

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

