



29 AGO. 2017

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1474** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

Callao, 29 AGO. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; el cargo de la cédula de notificación de fecha 05 de octubre de 2015; Acta de Diligenciamiento de fecha 03 de junio de 2015; las publicaciones en el Diario El Peruano y en el Diario El Callao, ambos de fecha 07 de noviembre de 2016; el Informe Técnico Legal N° 277-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 01 de agosto 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 **JUAN CACHO MONGE y JUSTINA GALINDO DE CACHO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 7, Grupo Residencial 5, Sector G, Barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030506**, 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, visualizada la **Partida Registral N° P01030506** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende de los **Asientos 00002 y 00003**, las inscripciones de diversos actos jurídicos de compra venta respecto del predio sub materia, otorgados a favor del administrado **MARIO FRANCISCO LOAYZA MENDIVIL**, y, de los actuales titulares registrales **JUAN CACHO MONGE** y **JUSTINA GALINDO DE CACHO**, respectivamente; los mismos que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

29 AGO. 2017

Que, de la revisión de los actuados administrativos que obran en autos, se observa los Certificados de Datos del Ciudadano de Consultas en línea RENIEC, donde se consigna información sobre el fallecimiento de quien en vida fue el adjudicatario y a su vez actual titular registral **JUAN CACHO MONGE**; el día 21 de mayo de 2011;

Que, en ese sentido, al existir una sucesión indeterminada que tiene derechos expectativos, y al desconocer los domicilios a los cuales notificar, según consta en los certificados Negativos de Sucesión Intestada y Testamento a nombre de quien en vida fue el adjudicatario **JUAN CACHO MONGE**, que versan en autos, esta Jefatura procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **20 de marzo de 2014**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la sucesión del fallecido adjudicatario, mediante publicación en el **Diario El Peruano** y en el **Diario El Callao** ambos de fecha **07 de noviembre de 2016**, conforme lo dispuesto en el artículo 23° inciso, 23.1 de la Ley N° 27444¹;

Que, así mismo, se procedió notificar el acto administrativo indicado en el considerando anterior, a la adjudicataria **JUSTINA GALINDO DE CACHO**, con fecha **05 de octubre de 2015**, y al administrado **MARIO FRANCISCO LOAYZA MENDIVIL**, en el domicilio indicado en su Documento Nacional de Identidad, siendo que mediante **Acta de Diligenciamiento** de fecha **03 de junio de 2015**, el Cónsul Adscrito del Perú en Washington DC, deja constancia de haberse notificado, según constan en el cargo de las Notificación que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solamente se ha apersonado al presente procedimiento administrativo la adjudicataria **JUSTINA GALINDO DE CACHO**, a fin de presentar sus descargos con los que pretende desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución indicada en el considerando anterior; los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, en ese sentido, mediante escrito consignado con **Hoja de Ruta N° SGR-025113** de fecha **20 de octubre de 2015**, presentada por la adjudicataria **JUSTINA GALINDO DE CACHO**; se tienen como principales argumentos los siguientes: **1)** la recurrente manifiesta que la sociedad conyugal conformada por su persona y su difunto esposo **JUAN CACHO MONGE**, compraron el inmueble el cual pretende resolver su contrato no del estado sino del señor **MARIO FRANCISCO LOAYZA MENDIVIL**; **2)** señala que su propiedad no se encuentra comprendida dentro de los alcances de la Ley de Reversión, por lo que solicita dejar sin efecto el procedimiento administrativo; **3)** señala que se le está vulnerando su derecho de propiedad contemplada en el artículo 2 numeral 16 del artículo 70° de nuestra Carta Magna; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de Documento Nacional de Identidad, b) Copia Literal del predio sub materia;

Que, respecto a lo señalado en el argumento 1) cabe señalar que con fecha 02 de octubre de 1995, se inscribió en el **Asiento N° 00001**, de la **Partida Registral N° P01030506**, el contrato de adjudicación celebrado entre el estado y quien en vida fue el adjudicatario **JUAN CACHO MONGE** y su persona como adjudicataria, posteriormente fue transferido a través de un contrato de compra venta a favor de **MARIO FRANCISCO LOAYZA MENDIVIL**, inscrito en el **Asiento N° 00002**, finalmente mediante un nuevo contrato de compra venta el predio fue transferido a la sociedad conyugal conformada por su persona y su difunto esposo, la misma que obra inscrita en el **Asiento N° 00003**, siendo actualmente titulares registrales, por lo que su argumento queda desvirtuado;

Que, respecto al argumento 2), 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;

¹ Artículo 23, numeral 23.1.1.-La publicación procederá conforme al siguiente orden: 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.



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

1474

-2017-GRC/GGR/OGP/UAAP

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
SECRETARÍA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

29 AGO. 2017

Que respecto al argumento 3), 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 suscribieron los adjudicatarios **JUAN CACHO MONGE** y **JUSTINA GALINDO DE CACHO** 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, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 277-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 01 de agosto de 2017, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 25 de julio de 2017, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana C, Lote 7, Grupo Residencial 5, Sector G, Barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a los señores **CARLOS VELA LORENZO** y **SARA LUZ MOZOMBITE CAVIÑA**; quienes han ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como semi consolidado en estado de conservación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **JUAN CACHO MONGE** y **JUSTINA GALINDO DE CACHO**; incumplieron la obligación 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 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 los referidos adjudicatarios, su sucesión y los actuales titulares registrales, no 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 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 por 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;

Que, en virtud de 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 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:

ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria **JUSTINA GALINDO DE CACHO**, y quien en vida fue el adjudicatario **JUAN CACHO MONGE**, debidamente representado por su sucesión indeterminada, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITUYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 7, Grupo Residencial 5, Sector G, Barrio XV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030506**, 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 por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, las Compras Ventas que versan inscritas en los **Asientos 00002 y 00003**, de la **Partida Registral N° P01030506**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° **P01030506**.

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.



1474

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

29 AGO. 2017