

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro: 1857-2017-GRC/GGR-OSPTUAA

Callao, 13 DIC. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 511-2015-GRC/GA de fecha 28 de diciembre de 2015; los cargos de las Notificaciones de fechas 03 y 31 de julio de 2017; el Informe Técnico Legal N° 412-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 13 de noviembre 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;

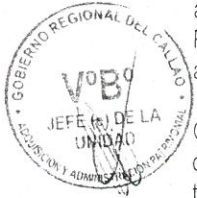
Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

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 JOSE VEGA REMIGIO y LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ, respecto del predio ubicado en la Manzana LL Lote 8, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01026824, 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";



13 DIC. 2017

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

357

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 Sr. **CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ** Jefe de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo Inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao 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, cabe señalar sobre el nombre de la adjudicataria del predio sub materia, que este se encuentra signado en la Partida Registral N° P01026824, como **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ**, no obstante se observa también que el nombre de la referida administrada, se encuentra signado en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), como **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ VDA DE VEGA**, tratándose en ambos casos de la misma persona; por lo que el presente procedimiento se llevará a cabo en relación a ambos nombres;

Que, así mismo obra en autos la copia literal de la Partida N° 13492227 del Registro de Sucesión Intestada, rubro: Causante y sus herederos, donde versa la inscripción de sucesión intestada de quien en vida fuera el adjudicatario **JOSE VEGA REMIGIO**, declarando como herederos del causante a su cónyuge supérstite **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ VDA DE VEGA**, y a sus hijos **WILLIAM BERNABE VEGA NINAHUANCA** y **JOSE LUIS VEGA NINAHUANCA**; motivo por el cual cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido se emite la Resolución Gerencial N° 511-2015-GRC/GA de fecha 28 de diciembre de 2015, que declaró la NULIDAD de la Resolución Jefatural N° 1749-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 04 de diciembre de 2012, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01026824, y dispuso se retrotraía el presente procedimiento a su estado inicial, al haberse omitido a la sucesión intestada del fallecido adjudicatario, quienes ya contaban con legítimo interés;

Que, por lo expuesto en el considerando precedente, los días 03 y 31 de julio de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, y, la Resolución Gerencial N° 511-2015-GRC/GA de fecha 28 de diciembre de 2015, a los herederos **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ VDA DE VEGA**, **WILLIAM BERNABE VEGA NINAHUANCA** y **JOSE LUIS VEGA NINAHUANCA**, según se observa de los cargos de las cédulas de notificaciones que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el administrado **JOSE LUIS VEGA NINAHUANCA**, presenta sus descargos a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-015710, de fecha 18 de julio de 2017, solicitando se reconozca el derecho de propiedad sobre el predio sub materia a la sucesión intestada de su difunto padre; señalando como principales argumentos: 1) que la Ley N° 28703, es inconstitucional por atentar contra el Derecho de Posesión, Propiedad y Herencia; 2) que sus padres cumplieron con los requisitos exigidos en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, razón por la cual se procedió a la inscripción de la adjudicación en el año 1996; 3) que el plazo del procedimiento de Reversión ha prescrito a tenor de lo señalado por los numerales 202.3 y 202.4 del artículo 202° de la Ley N° 27444. Adjuntando a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de la recurrente, y, b) Copia Literal de la Partida N° 13492227, donde versa inscrita la sucesión intestada del fallecido adjudicatario,

Que, del análisis del escrito presentado por el heredero **JOSE LUIS VEGA NINAHUANCA**, respecto al argumento 1), Sobre el derecho de propiedad manifestado; se precisa que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, a la adjudicataria **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ** ni al fallecido adjudicatario **JOSE VEGA REMIGIO**, por ende tampoco a sus herederos; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

Que, sobre el argumento 2) que el presente procedimiento 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.





13 DIC. 2017
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 1857 -2017-GRC/GGR-OGPI/USRC/JHO-MARO
Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en este 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;

Que, así mismo cabe señalar, que el Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, 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 que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, se tiene que la carga de la prueba en el procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés, sólo correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados, demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula:



Que, en ese sentido le correspondió a la adjudicataria **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ** y al fallecido adjudicatario **JOSE VEGA REMIGIO** (representado por sus herederos), *demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación*, sin embargo, se observa que los documentos presentados por el administrado **JOSE LUIS VEGA NINAHUANCA**, no demuestran el cumplimiento por parte de los adjudicatarios de la causal 4) de la Cláusula Sexta, 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". Quedando demostrado que la inscripción del Contrato de Adjudicación en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, no acredita la posesión realizada en el lote de terreno adjudicado por el Estado.

Que, respecto al argumento 3) se precisa que el presente procedimiento administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial el cual se rige bajo el marco normativo de la Ley N° 28703, su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que no contempla la figura de la prescripción por incumplimiento de plazos; en ese sentido y en aplicación del numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la Anotación Preventiva Inscrita en el **Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01026824**, tiene carácter de **INDEFINIDA**;

Que, a mayor abundamiento, conforme se señala en el Informe Técnico Legal N° 412-2017-GRC/GGR/OGPI/USRC/JHO-MARO, del 13 de noviembre de 2017, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 28 de setiembre, 26 de octubre y 06 de noviembre de 2017, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana LL Lote 8, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; sin embargo en las 3 inspecciones realizadas no se ha encontrado posesionario alguno, signándose como ausente, corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación precaria en estado de conservación regular; por lo que queda demostrado que la adjudicataria **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ** y quien en vida fuera el adjudicatario **JOSE VEGA REMIGIO** (debidamente representado por su sucesión intestada), incumplieron 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 los herederos del causante, 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 setiembre 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° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero 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 **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ** o **LOURDES GRACIELA NINAHUANCA CHAVEZ VDA DE VEGA** (según RENIEC), tratándose en ambos casos de la misma persona, y con quien en vida fuera **JOSE VEGA REMIGIO** (debidamente representado por su sucesión intestada inscrita en la Partida N° 13492227 del Registro de Sucesión Intestada, rubro: Causante y sus herederos), por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana LL Lote 8, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 3**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01026824**, 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: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Registral N° **P01026824**.

ARTÍCULO TERCERO: 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 CUARTO: **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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

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

13 DIC. 2017