



012

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

10 ENE. 2018

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

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

Callao, 10 ENE. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1275-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, del 26 de julio de 2017; los cargo de la notificación de fechas 15 de setiembre y 24 de octubre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 489-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 20 de diciembre 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 **JUDITH JULIE RAMOS VERA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 23, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 5**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030630**, 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° P01030630 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se descargó del Asiento 00002, una inscripción de compra venta, otorgada a favor de la Persona Jurídica **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**; contando dicho administrado con legítimo Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao;

Que, con fechas 15 de setiembre y 24 de octubre de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 1275-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, del 26 de julio de 2017, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a la adjudicataria **JUDITH JULIE RAMOS VERA**, y, al actual titular registral **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**, respectivamente, conforme consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos;

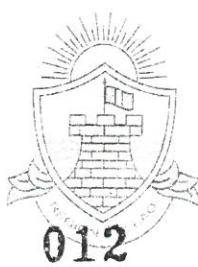
Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solamente se ha apersonado al presente procedimiento administrativo el actual titular registral **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**, a fin de presentar sus descargos con 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-019748 de fecha 06 de setiembre de 2017, presentada por el actual titular registral **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**, debidamente representado por **SALOME AMERICO HUACHO ZANCA**, según poder inscrito en la Partida N° 01805649 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; mediante el cual presenta Recurso de Reconsideración, como principales argumentos los siguientes: 1) el recurrente solicita se le reconozca el derecho de propiedad, señalando que adquirió el predio sub materia el 07/12/2001 a título oneroso, el cual estaba destinado a la Construcción de una Iglesia y que de acuerdo al Artículo 923° del Código Civil el predio inscrito en SUNARP constituye el título de propiedad; 2) solicita la suspensión del procedimiento y trámite administrativo de Resolución de Contrato, toda vez que se debe respetar su Derecho a la propiedad y que se encuentra cumpliendo con las formalizaciones documentarias en la Municipalidad Distrital de Ventanilla, así como también en la SUNARP; amparándose en el Artículo 70° de la Constitución Política del Perú y el Artículo 924° del Código Civil; 3) reclama su derecho sobre el predio sub materia manifestando que esta corporación debe cumplir con sus obligaciones y no buscar justificaciones que dañen el interés de su Institución; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del representante, b) Copia Literal de la vigencia de poder c) Copia Literal del predio sub materia, c) Declaración jurada del Impuesto Predial de los Lotes 22 y 23 de la Manzana G, Barrio XV, Grupo Residencial 5, Sector G, del AA.HH Cosmovisión - UPIS;

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados, 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;

Que, al respecto se precisa que la Resolución Jefatural N° 1275-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, no resulta legalmente materia de impugnación, a razón de que: "solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción de los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento...", conforme lo dispone el artículo 215.2° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General. Por tal motivo, y siendo que la resolución impugnada no pone fin a la instancia, ni al presente procedimiento administrativo, sino más bien declara el inicio del mismo, y a fin de resguardar el derecho al debido procedimiento que le asiste, los escritos presentados están siendo materia de análisis como descargo de dicha resolución;

Que, en referente al argumento 1) cabe señalar que de la verificación de los medios probatorios presentados por el recurrente, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de la Persona Jurídica **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**, con fecha posterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, motivo por el cual no se ha configurado en el presente procedimiento el incumplimiento de dicha causal; asimismo, se pone en conocimiento que versa en el **Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01030630**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria **JUDITH JULIE RAMOS VERA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para la inscripción posterior (Asiento 00003), que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación**; motivo por el



012

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

10 ENE 2018
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

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

cual se desvirtúa la buena fe aludida por el recurrente; por lo que en base al Principio de Publicidad Registral, se debe atener al resultado del presente procedimiento administrativo;

Que, respecto a lo solicitado por el recurrente sobre excluir del listado de los lotes sometidos a reversión al predio sub materia, por no haberse incumplido ninguna de las causales de resolución de contrato, corresponde 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 que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo la adjudicataria **JUDITH JULIE RAMOS VERA** no han presentado documentación alguna; a fin de demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada, sobre todo el referente a la causal 4), 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*;

Que, así mismo respecto a los medios probatorios presentados por el actual titular registral **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**, sólo demuestran que adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, hecho que la Administración no ha puesto en duda; sin embargo, éstos son insuficientes para demostrar que la adjudicataria del inmueble en cuestión, cumplió con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta; razón por la cual se desvirtúa lo argumentado por el recurrente;

Que, del argumento 2) se tiene que el derecho de propiedad aludido por el recurrente, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria **JUDITH JULIE RAMOS VERA** 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 alcanza los extremos del derecho que señala tener;

Que, en respuesta al argumento 3) cabe mencionar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son normas de carácter especial, razón por la cual, 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° 00003** de la **Partida Registral N° P01030630**, la cual tiene carácter de **INDEFINIDA**;

Que, así mismo los dispositivos legales antes mencionados, son normas propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 489-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **20 de diciembre de 2017**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas **20 de noviembre, 24 de noviembre y 01 de diciembre de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnico, en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 23, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 5**, 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 **SARA ESTHER PANAIFO CESPEDES**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que la adjudicataria **JUDITH JULIE RAMOS VERA**, incumplió 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 la referida adjudicataria, ni el 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 septiembre de 1993;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo 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 –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° 006-2018-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 15 de enero de 2018, 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 **JUDITH JULIE RAMOS VERA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 23, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 5**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030630**, 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 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, la Compra Venta que versa en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01030630**, a favor de **CONGREGACION DE JEHOVA ISRAEL DEL NUEVO PACTO UNIVERSAL**, 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° **P01030630**.

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 el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS

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

10 ENE. 2018