



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

034

-2018-GRC/GGR/OGP/JAAP
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao,

19 ENE. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 28 de octubre de 2016; rectificadas mediante Resolución Jefatural N° 1378-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP, del 14 de agosto de 2017; los cargos de las notificaciones de fecha 09 de junio, 10 y 16 de octubre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 501-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 22 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 a 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 y **JOSE RAUL BRINGAS SEMPERTEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 16, Grupo Residencial 4, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028545**, 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;*"



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

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° P01028545 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00002, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de LETTY MARLENE MEZA ROCHA; asimismo, en el Asiento 00003, obra la inscripción de hipoteca otorgada a favor de JAIME BOBADILLA ROJAS, razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

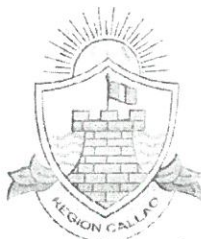
Que, en ese sentido, con fechas 09 de junio, 10 y 16 de octubre de 2017, se procedió a notificar la 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPPNP, del 28 de octubre de 2016, rectificadora mediante Resolución Jefatural N° 1378-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, del 14 de agosto de 2017, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI y LILA CLARA YAUYO CACERES, y a los administrados LETTY MARLENE MEZA ROCHA y JAIME BOBADILLA ROJAS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, conforme constan en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que sólo la actual titular registral LETTY MARLENE MEZA ROCHA, se apersonó al presente procedimiento, mediante escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-024082 de fecha 31 de octubre de 2017, a través del cual presenta recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPPNP, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que la resolución impugnada pretende comprenderla en un proceso de resolución de contrato en el cual la recurrente no es parte, por lo que solicita se detenga todo procedimiento que restringir y/o privarla de su derecho de propiedad; 2) la recurrente precisa que adquirió de buena fe dicho inmueble mediante contrato de compra venta que suscribió con los anteriores titulares, el mismo que se dio en el año 1996 y que fue debidamente registrado; 3) manifiesta que desconocía el contenido de la cláusula sexta del contrato de adjudicación suscrito entre el estado y los adjudicatarios, ya que no se encontraba inscrita ningún tipo de carga o anotación en la fecha que adquirió el predio; 4) que habiendo transcurrido más de 20 años desde la inscripción de su derecho de propiedad, no procede que el estado pretenda accionar contra su legítimo derecho de propiedad; así mismo adjunta a su escrito como medios probatorios: a) Copia de su Documento Nacional de Identidad, b) Copia de la Resolución Jefatural 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPPNP;

Que, del análisis del escrito presentado por la recurrente, se precisa que la Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPPNP, del 28 de octubre de 2016, 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, así mismo 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





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

034

-2018-GRC/GGR/OGP/UAAP

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

cláusula sexta del contrato; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que, respecto al argumento 1) cabe señalar que de la verificación de los medios probatorios presentados por los recurrentes, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de la administrada **LETTY MARLENE MEZA ROCHA**, con fecha anterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que establece como una causal de resolución de contrato, a la letra dice: " a no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años", motivo por el cual en el presente caso se ha configurado el incumplimiento de dicha causal;

Que, sobre lo argumentado en el punto 2) y 3) se pone en conocimiento que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01028545**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00002), 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, en base al Principio de Publicidad Registral;

Que, respecto al argumento 4) sobre el derecho de propiedad aludida 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 los adjudicatarios **JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, por consiguiente tampoco a la administrada **LETTY MARLENE MEZA ROCHA**, razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes

Que, cabe señalar, respecto al 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; que este 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 setiembre de 1993. En ese sentido le correspondió a los adjudicatarios **JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI** y **LILA CLARA YAUYO CACERES**, demostrar el cumplimiento de la cláusula mencionada: sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que dichos administrados, no presentaron documentación que demostrara fehacientemente el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, 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 la actual titular registral **LETTY MARLENE MEZA ROCHA**, sólo demuestran que adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, hecho que la Administración no ha puesto en duda, sin embargo estos son insuficientes para demostrar que los adjudicatarios del inmueble en cuestión, cumplieron con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 501-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **22 de diciembre de 2017**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **05 de diciembre de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 16, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión



19 ENE. 2018

034

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

Sr. CRISTHIAN MARTINEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

del lote a doña MATILDE REYES SARANGO, quien ocupa el 100% del total del predio para uso de vivienda, en estado de obra de edificación precaria en estado de conservación regular, por lo que queda demostrado que los adjudicatarios JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI y LILA CLARA YAUYO CACERES, incumplieron la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, a 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 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 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° 006-2018- GRC/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 y JOSE RAUL BRINGAS SEMPETEGUI y LILA CLARA YAUYO CACERES, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 16, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028545**, 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, la compra venta otorgada a favor de LETTY MARLENE MEZA ROCHA, inscrita en el **Asiento 00002**, así como la hipoteca que versa inscrito en el **Asiento 00003**, otorgada a favor JAIME BOBADILLA ROJAS, de la **Partida Registral N° P01028545**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00005** de la Partida Registral N° P01028545.

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