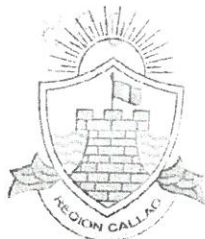


19 ENE. 2018

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



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

038

-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

Callao, 19 ENE. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1485-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 04 de octubre de 2012; el cargo de la notificación de fecha 18 de octubre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 486-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 13 de diciembre de 2017;

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 -TUE 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 **SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01024836**, 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;

Sr. CRISTHIAN MAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

19 ENE. 2018

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, con fecha 18 de octubre de 2017, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1485-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 04 de octubre de 2012, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según consta en el cargo de la Notificación que obra en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR-017789 de fecha 14 de agosto de 2017, los adjudicatarios SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA, solicitan levantar la anotación preventiva del predio sub materia, adjuntó a su escrito copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes, b) Copia de carnet del cuerpo General de Bomberos del Perú, c) Certificado literal del inmueble del terreno - Partida N° P01024836, d) Copia de contrato de adjudicación con recibos de pago, e) Constancia de Posesión emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, F) Copia de arbitrios de los años 2015, 2016, 2017, g) recibo de luz;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que a través de la Hoja de Ruta N° SGR-024469 de fecha 06 de noviembre de 2017, presentada por los adjudicatarios SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA, interponen recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 1485-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP; señalando como principales argumentos: 1) los recurrentes manifiestan que habitan en el predio sub materia, por ello solicitaron el 14 de agosto de 2017, el levantamiento de la anotación preventiva, 2) que la resolución impugnada se encuentra relacionada a no respetar el derecho constitucional a la propiedad amparada bajo los alcances del artículo 2° numeral 16) y del artículo 70° de nuestra Carta Magna; 3) que desde que adquirieron el inmueble en cuestión, han cumplido con lo establecido en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, lo cual se puede corroborar con los pagos realizados ante la Municipalidad Provincial del Callao y Municipalidad Distrital de Ventanilla por concepto de arbitrios y de impuestos prediales; así mismo adjuntan como medios probatorios: a) Documento Nacional de Identidad de los recurrentes, b) Copia de la Resolución Jefatural N° 1485-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, C) Copia de estado de cuenta de los pagos efectuados a la Municipalidad Provincial del Callao y a la Municipalidad Distrital de Ventanilla respectivamente, d) Copia Literal de la SUNARP, d) Seis (06) declaraciones juradas de personas que residen en la zona, e) Copia de recibos de luz del inmueble;

Que, del análisis de los escritos presentados por los recurrentes, se precisa que la Resolución Jefatural N° 1485-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 04 de octubre de 2012, 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 206.2° 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, a fin de resguardar el derecho al debido procedimiento que les 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





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

038

-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP

19 ENE. 2018

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), se precisa que el presente procedimiento se lleva a cabo en la vía Administrativa, a fin de fiscalizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993;

Que, respecto al argumento 2), 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 5º de Ley Nº 28703, a los adjudicatarios **SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA**; razón por la cual se desvirtúa que el presente procedimiento colisione con las normas constitucionales vigentes;

Que, respecto al argumento 3) cabe señalar, que la carga de la prueba en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley Nº 28703, recae en los adjudicatarios que fueron beneficiados con los lotes de terrenos del PECP, quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, sólo le corresponde 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 los adjudicatarios **SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA** demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo revisada la documentación presentada por estos, se verifica que no adjuntaron documento alguno que demostrara el cumplimiento de 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, en respuesta a su solicitud de cancelación de la anotación preventiva, cabe mencionar que la Ley Nº 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, la Anotación Preventiva Inscrita en el Asiento Nº 00003 de la Partida Registral Nº P01024836, tiene carácter de INDEFINIDA;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal Nº 486-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 13 de diciembre de 2017, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 17, 21 y 30 de noviembre de 2017, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana D, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E**, 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 persona alguna, consignándose como ocupante ausente; corroborándose que el predio cuenta con signos de vivencia, contando con un tipo de edificación precaria, en estado

Clausula Sexta:

¹1. 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. CRISTIAN
JEFE DE LA OFICINA
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
19 ENE. 2018

de conservación regular (conforme versa en las Actas de Inspección Técnica), por lo que queda demostrado que los señalados **SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA**, incumplieron la obligación señalada en el numeral c) de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se acordó en 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, 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° 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 con **SANTOS ZAFRA DURAND y MARIA ESPERANZA URBINA DE ZAFRA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 9, Barrio X, Grupo Residencial 4, Sector E**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01024836**, 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° 00003** de la Partida Registral N° **P01024836**.

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, 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.



Gobierno Regional del Callao

ING. Walter Alfonso Menacho Gallardo
Jefe (e) de la Unidad de Adquisición
y Administración Patrimonial