



19 ENE. 2018
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. **065** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, **19 ENE. 2018**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008; el cargo de la cédula de notificación de fecha 04 de octubre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 435-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, de fecha 24 de noviembre de 2017; las Hojas de Rutas N° SGR-022540, de fecha 11 de octubre de 2017, N° SGR-000493, de fecha 09 de enero de 2015 y N° SGR-008655, de fecha 30 de marzo de 2011; presentadas por la adjudicataria Blanca Rosa Comena Ludeña, mediante las cuales señala su domicilio procesal en la Avenida Túpac Amaru N° 683 – primer Piso – Km. 9.5, distrito de Comas – Departamento de Lima, 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 contractual es ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, con Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificó el artículo 66° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, agregando las funciones de la Oficina de Gestión Patrimonial; así mismo, aprobó que dicha oficina dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, el 27 de setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **BLANCA ROSA COMENA LUDEÑA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 23, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio X**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01024377**, 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;



79 ENE. 2018
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

065

Que, la Administración notificó la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso, en el domicilio que figura en el DNI de la adjudicataria **BLANCA ROSA COMENA LUDEÑA**, el 04 de octubre de 2017; en estricto cumplimiento del Artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, efectuada la consulta en el sistema en línea de Trámite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, se verificó que la adjudicataria **BLANCA ROSA COMENA LUDEÑA**, presentó las **Hojas de Rutas N° SGR-008655**, de fecha 30 de marzo de 2011; **N° SGR-000493**, de fecha 09 de enero de 2015 y **N° SGR-022540**, de fecha 11 de octubre de 2017; mediante las cuales haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste y que es garantizado por ésta Corporación Regional, hace su descargo indicando 1) que como Asociada de la Cooperativa de servicios Múltiples de los Trabajadores del Sector Público Pesquero (CSMTSPP) y luego de cumplir con una serie de requisitos incluyendo el pago por el lote del terreno, el 27 de setiembre del año 1993 firmó su Contrato de Adjudicación del predio sub materia con el Proyecto especial de vivienda Ciudad Pachacutec (PECP), Ventanilla; 2) que, antes del vencimiento del plazo establecido el Gobierno Central emitió las normas legales que prorrogaban la aplicación de la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación, a través de la RM N° 549-96-MTC/15.V y RM N° 146-97-MTC/15-V.C, ello en razón que no se habían concluido con las obras de infraestructuras básica, que ante la necesidad de instalarse en el predio sub materia, se solicitó a través de la Central de Cooperativas al Viceministro de Transportes Comunicaciones, Vivienda y Construcción la posibilidad de contar con los servicios básicos; 3) que, realizaron contratos de módulos de vivienda; los cuales después de ser instalados y entregados a los adjudicatarios fueron robados e invadidos los terrenos; solicitándose garantías personales y posesorias; 4) que, se solicitó ante la Municipalidad Provincial del Callao y la Municipalidad Distrital de Ventanilla con conocimiento de Cordelica (hoy gobierno Regional del Callao) la habilitación progresiva de los terrenos adjudicados; 5) que, solicita se le reconozca su derecho de propiedad amparado en el artículo 70° de la Constitución; adjunta como medios probatorios copia de su DNI, copia del Acta de Entrega de posesión de terrenos, copias de las cartas s/n de fecha 19 y 21 de abril de 1994 dirigida a Sedapal por la Central Cooperativa de Servicios Múltiples "Ciudad Pachacutec", copia de la carta s/n dirigida a Edelnor de fecha enero de 1997;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por la adjudicataria, se debe precisar que el rol que tienen éstos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho de propiedad, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; es que 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 setiembre de 1993;

Que, en atención al punto 1) ésta administración no ha cuestionado la calidad de adjudicataria de la recurrente, siendo que tal calidad se encuentra totalmente acreditada en el Contrato de Adjudicación y en la Partida Registral N° P01024377, en la cual figura como titular del bien materia del presente; 2) que, con relación a éste argumento, es importante precisar que el inicio de los procedimientos administrativos que tienen como objetivo 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; se han iniciado con fecha posterior a la dación de las normas citadas; ello en atención a que era necesario que las entidades pertinentes cumplan con la implementación de la infraestructura y servicios básicos; a fin de que los adjudicatarios puedan tomar posesión y cumplir con las cláusulas establecidas en sus respectivos contratos; 3) la adjudicataria no adjunta ningún medio de prueba que demuestre que haya acudido ante la instancia policial o judicial a nombre propio mediante la cual solicite la recuperación del inmueble materia del presente que según refiere fue usurpado por terceras personas; 4) que, respecto al cumplimiento de los compromisos de los adjudicatarios en mérito a la Resolución Ministerial N° 699-97-VC, de fecha 29 de diciembre de 1997, se debe entender que la citada norma, responde estrictamente a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de Tierras, que se establece en la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997; mas no se refiere a los adjudicatarios que hayan cumplido con las obligaciones contenidas en el numeral 4) de la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación del 27 de setiembre de 1993, desprendiéndose que la adjudicataria **BLANCA ROSA COMENA LUDEÑA**, debe encontrarse ejerciendo la posesión efectiva hasta la actualidad del predio sub materia; coligiéndose que ésta no ha cumplido dichas obligaciones, ni ha desvirtuado las imputaciones contenidas en la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha 16 de octubre de 2008; 5) que, los medios probatorios que adjunta son insuficientes para demostrar el cumplimiento de la obligación citada en el punto anterior, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, en tal sentido no se han desvirtuado las imputaciones formuladas por la administración, más aún, si las citadas normas legales disponen que hasta que no

¹ Cláusula Sexta: "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 HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **065** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

se concluya de ser el caso, con el Reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios, respecto del predio sub materia conforme lo dispone el artículo 5° de la Ley N° 28703, y artículo 7° del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que al ser un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil; por cuanto, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad; el cual es otorgado a los adjudicatarios cuando hayan cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en la mencionada cláusula contractual, específicamente la referida al ejercicio de la posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, situación que no se ha producido en el presente caso;

Que, a mayor abundamiento; según Informe Técnico Legal de vistos emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 25 de octubre y 17 de noviembre de 2017, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana N, Lote 23, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio X**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01024377**; habiéndose encontrado en posesión del mismo a doña Carmen Rosa Allauca Rosas, con características del predio como construido, existiendo un tipo de edificación como precaria, en estado de conservación de la edificación como buena, verificándose la situación de la ocupación que si hay vivencia; quedando demostrado que la adjudicataria **BLANCA ROSA COMENA LUDEÑA**; incumplió con la obligación contenida 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 en consecuencia, dicha adjudicataria no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. 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 modificada por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre del 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:

ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **BLANCA ROSA COMENA LUDEÑA**; por lo expuesto en los considerandos precedentes; y asimismo **RESTITUYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 23, Sector E, Grupo Residencial 2, Barrio X**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01024377**, 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° **P01024377**.

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 administrados interesados en este procedimiento administrativo, 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 T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

Gobierno Regional del Callao
ING. Walter Alfonso Manacho Gallardo
Jefe (a) de la Unidad de Adquisición
y Administración Patrimonial



889