

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. **081** -2018-GRC/GGR-OGP-UAAP

Callao,

19 ENE. 2018

VISTOS:

La **Hoja de Ruta N° 023304** de fecha 17 de octubre de 2016, presentada por **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS**, con domicilio en Mz. D, Lt. 7, Coop. El Valle – San Juan de Lurigancho – Lima; la **Hoja de Ruta N° 025549** de fecha 08 de noviembre de 2016, presentada por **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS**, con domicilio en Av. Los Andes Mz. M, Block 4, El Tambo, Huancayo – Junin; mediante el cual interponen sendos Recursos de Reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016; el **Informe Legal N° 1668-2017-GRC/GGR-OGP/ UAAP-WRSY**, de fecha 28 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, con la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016, se declaró la resolución del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993 celebrado entre el Estado con **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 12, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031576**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato; Comprendiendo en los efectos de la resolución contractual los actos jurídicos de Compra – Venta, inscritos en el **Asiento 00002** y el **Asiento 00003**, de la antes mencionada partida registral, celebrados a favor de la administrada **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS** y a favor de **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS** y **SERGIA NELLY AVALOS LEON DE LLANOS**, fallecida, debidamente representada por su sucesión;

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;



9 ENE. 2018

081

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

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, obran en el presente expediente los certificados negativos de inscripción de sucesión intestada y testamento emitidos por la SUNARP, de la co-titular registral **SERGIA NELLY AVALOS LEON DE LLANOS**, razón por la cual se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016, a la sucesión de la antes mencionada co-titular registral, para evitar la vulneración del derecho a la defensa y al debido procedimiento administrativo que les asiste a dichos administrados, a través de las publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao, de fechas 17 de julio de 2017, conforme al artículo 23° inciso, inciso 23.1.1 del T.U.O de la Ley N° 27444, que dice "En vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesan a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido";

Que, con fecha **26 y 28 de septiembre y 19 de octubre de 2017**, se notificó a la adjudicataria **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**, la administrada **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS** y al co-titular registral **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS** con la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solo la **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS** y al co-titular registral **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS** han presentado sus descargos y medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, mediante escritos presentados con **Hojas de Ruta N° 023304** de fecha 14 de octubre de 2016 y **N° 004197**, de fechas 27 de febrero de 2017, la administrada **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS**, interpone un Recurso de Reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016; fundamentando su recurso en lo siguiente; **1)** Que, ella adquirió el predio sub materia de buena fe; **2)** Que, como queda demostrado en la copia literal del dicho predio la Compra - Venta se realizó mucho después de los 5 años de adjudicado el predio a la señora **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**; **3)** Que, se deberán tener como prueba nueva las copias de los pagos del autovaluo a la Municipalidad Distrital del Callao y **4)** Que, no ha podido ejercer posesión de su predio puesto que ha sido usurpado, motivo por el cual se encuentra en proceso un juicio por Usurpación en el Primer Juzgado Mixto de Ventanilla con expediente N° 2006-0433-0-0704-JM-PE-01;

Que, mediante escrito presentado con **Hoja de Ruta N° 025549** de fechas 08 de noviembre de 2016, el co-titular registral **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS**, interponen un Recurso de Reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016; fundamentando su recurso en lo siguiente; **1)** Que, el adquirió el predio sub materia de buena fe a la administrada **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS**, en concordancia con los artículos 1351°, 1352°, 1353°, 1354°, 1356°, 1357°, 1359°, 1360°, 1361°, 1362°, 1363°, 2014° y 2015° del Código Civil peruano;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los recurrentes, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, 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 el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, es el que a través de sus argumentos y medios de prueba, debe demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993 por parte de los adjudicatarios;

Que, sobre los argumentos que hacen referencia a la buena fe registral, cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01031576**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, las Compra - Ventas inscritas con posterioridad en el **Asiento 00002** y el **Asiento 00003** tenían pleno conocimiento que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación con reglas específicas**, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por los recurrentes;

Que, en cuanto a la transgresión a la Constitución Política del Perú y el Código Civil Peruano, el presente procedimiento tiene como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de

¹ **Clausula 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".





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **081** -2018-GRC/GGR-OGP-UAAP
Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
DEPARTAMENTO DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

conformidad con el artículo 5º de la antes mencionada Ley y artículo 7º del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional, de igual manera, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo regido por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, asimismo, esta Corporación Regional no puede pronunciarse respecto a la Usurpación por ser materia de los fueros judiciales;

Que, en lo concerniente al cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación por parte de la adjudicataria, lo señalado por los recurrentes solo se demuestra que el predio sub materia ha sido transferido mucho después de los tres años de celebrado el contrato de adjudicación entre el Estado y **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**, mas no si dicha adjudicataria cumplió con la obligación contenida en el inciso 4) de la Cláusula Sexta de su contrato de adjudicación, puesto que los autoavaluos presentados como medios probatorios son del año 2004;

Que, no habiendo los recurrentes presentado pruebas nuevas que desvirtúen lo señalado en la resolución jefatural impugnada, su recurso de reconsideración deberá ser declarado **INFUNDADO**;


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 del 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 006-2018-GRC/GGR, de fecha 15 de enero de 2018, que encarga la responsabilidad funcional administrativa de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesto por **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS** y **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS**, contra la **Resolución Jefatural N° 633-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 24 de agosto de 2016, ratificando la resolución impugnada en todos sus extremos.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados 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 T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General; y, publíquese la misma en la página web institucional, cuya dirección electrónica es: www.regioncallao.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,


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

² Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado 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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".

120