



07 FEB. 2018
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **149** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, **07 FEB. 2018**

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

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 09 de agosto de 2012; el cargo de la notificación de fecha 26 de setiembre de 2017; la Carta N° 191-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, del 17 de octubre de 2017; las publicaciones en el Diario El Peruano de fecha 13 de noviembre de 2017 y en el Diario El Callao de fecha 14 de noviembre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 017-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 04 de enero de 2018; 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 6, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025425**, 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*";



07 FEB. 2018

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

149

Que, el artículo 11º 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

Sr. CRISTHIAN ARIZNABAZ DE LA CRUZ
Regional del Callao titular del citado Proyecto;
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, visualizada la **Partida Registral N° P01025425** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00002**, una inscripción de hipoteca a favor de **ORION CORPORACION DE CREDITO DE CONSUMO**; así mismo, versa en el **Asiento 00003**, la inscripción de rectificación del monto de gravamen, de igual forma versa en el **Asiento 00004**, la inscripción de modificación de gravamen donde **ORION CORPORACIÓN DE CREDITO BANCO EN LIQUIDACION** cede a favor de **BANCO WIESE SUDAMERIS (actualmente BANCO SCOTIABANK PERU S.A.A.)**, la hipoteca inscrita en el Asiento 00003 de la referida partida registral; razón por la cual, cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, con fecha **26 de setiembre de 2017**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del **09 de agosto de 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9º 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, con fecha **20 de octubre de 2017**, se notificó la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, a la persona jurídica **BANCO SCOTIABANK PERU S.A.A**, a través de la **Carta N° 191-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP** de fecha 17 de octubre de 2017; así mismo se procedió a notificar la Resolución incoada a **ORION CORPORACIÓN DE CREDITO BANCO EN LIQUIDACION** mediante publicación, en el **Diario El Peruano** de fecha **13 de noviembre de 2017** y en el **Diario El Callao** de fecha **14 de noviembre de 2017**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23º numeral 23.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los adjudicatarios **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, presentaron sus descargos a través del escrito signado con **Hoja de Ruta N° SGR-023196** de fecha **19 de octubre de 2017**, argumentando lo siguiente: **1)** que los recurrentes han cumplido con la cláusula sexta del título de propiedad de fecha 27 de setiembre de 1993; **2)** que vivían con casa provisional hecha de parihuela (1997), hasta que Karpa (ORION) verifica físicamente su vivencia en el predio, y le otorgan un préstamo para construir con material noble; **3)** que debido a la enfermedad oncológica de su hijo, no pudieron seguir viviendo en el terreno adjudicado, al no contar con servicios básicos; **4)** que al retornar al predio, se dieron con la sorpresa que este había sido invadido; **5)** que son los únicos propietarios del predio sub materia, ya que así consta en la Partida Registral N° P01025425; **6)** que han cumplido con cancelar la deuda que tenían con Karpa (ORION) al Banco SCOTIABANK, informando que el levantamiento de hipoteca se está realizando notarialmente. Adjuntando como medios probatorios, copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad de los adjudicatarios, b) Contrato de Adjudicación, c) Cotización del cliente de fecha 22 de marzo de 1997, d) Hoja de Referencia sobre estado de salud de hijo y esposo, e) Recibo de caja Scotiabank, f) Copia Literal de la Partida Registral N° P01025425, g) Documento trámite levantamiento de hipoteca;

Que, de la evaluación del escrito presentado por los adjudicatarios **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, respecto a los argumentos **1), 2) y 3)**, se precisa que el presente procedimiento 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 este 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;





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **149** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
ST. CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
REGIONAL DEL CALLAO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES

07 FEB. 2018

Que, así mismo 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 N° 28703, recaerá 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 sexta 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 **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, 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 adjuntan 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"; (el subrayado es nuestro);

Que, sobre el argumento 4) corresponde señalar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, razón por la cual el presente procedimiento de Reversión, se lleva a cabo en la VÍA ADMINISTRATIVA, en ese sentido la Administración no cuenta con facultades para pronunciarse sobre asuntos, cuya competencia corresponde a la vía judicial;

Que, respecto al argumento 5), 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 **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**;

Que, referente al argumento 6), se precisa que la cancelación de la deuda que los recurrentes tenían con el **BANCO SCOTIABANK PERU S.A.A**, no constituye documento probatorio que logre desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio del procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 017-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 04 de enero de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 06 de diciembre de 2017, se procedió a realizar inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 6, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **JUAN MOISES GOMEZ OBREGON**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, incumplieron 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 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 –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° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, 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 **JUAN ALCALDE REYES** y **ZUNILDA CARRILLO VALLADARES**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 6, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025425**, 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 hipoteca, su rectificación y su modificatoria que versan inscritas en los **Asientos 00002, 00003 y 00004** de la **Partida Registral N° P01025425**, 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° **P01025425**.

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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 **Gobierno Regional del Callao**

CPC. Guillermo Jarama Cisneros Tarmayo
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

07 FEB. 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 TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO