



01 MAR. 2018

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 210

2018-GRC/GC
ST. CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 01 MAR. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 28 de octubre de 2016; las Cédulas de Notificación de fechas 25 de julio y 05 de diciembre de 2017; el Informe Técnico Legal N° 031-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 10 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 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 PEDRO FLORES LA ROSA y DELIA FRANCISCA ARAUJO ZAVALA, respecto del predio ubicado en la **Manzana Z, Lote 9, Barrio XX, Sector J, 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° P01031987**, 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;

Que, se visualiza en la **Partida Registral N° P01031987**, se aprecia la inscripción de una **Compra - Venta**, a favor del actual titular registral **LARRY EDUARD FLORES ARAUJO**, mismas que obran inscritas en el **Asiento 00002**, de la antes mencionada partida registral;

Que, se procedió a notificarle la **Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **28 de octubre de 2016**, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso, a los adjudicatarios **PEDRO FLORES LA ROSA y DELIA FRANCISCA ARAUJO ZAVALA** y al actual titular registral **LARRY EDUARD FLORES ARAUJO**, en las direcciones consignada en sus fichas RENIEC, según



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

consta en los cargos de notificación de fechas 25 de julio y 05 de diciembre de 2017, que obran en autos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

015

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

de Tramite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que el co-adjudicatario y
han presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley;

D 1 MAR. 2018

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los administrados 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 corresponda, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios 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; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también a la **Compra - Venta**, celebrada a favor del actual titular registral **LARRY EDUARD FLORES ARAUJO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01031987**;

Que, mediante la **Hoja de Ruta N° 017299**, de fecha 14 de junio de 2017, el co-adjudicatario **PEDRO FLORES LA ROSA**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste interpone un recurso de reconsideración contra la resolución jefatural de inicio, indicando que debido a que en la resolución de inicio se contempla como actual titular registral del predio sub materia al señor **LARRY EDUARD FLORES ARAUJO**, incurre en error toda vez que el no celebro Compra - Venta alguna con dicho administrado, el cual valiéndose de documentos falsificados logro poner el predio a su nombre;

Que, de conformidad con el inciso 215.2² del artículo 215 del T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, su recurso de reconsideración contra la resolución jefatural de inicio deviene en improcedente, considerándose los argumentos de dicho recurso como descargos a la resolución impugnada, dichos descargos no generan motivación suficiente para demostrar el cumplimiento de la cláusula cuarta de su contrato de adjudicación, respecto a la falsificación de documentos para apoderarse del predio, debemos abstenernos de emitir opinión alguna por ser temas propios de los fueros judiciales;

Que, a través de la **Hoja de Ruta N° 017595**, de fecha 11 de agosto de 2017, el actual titular registral **LARRY EDUARD FLORES ARAUJO**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste, nos informa que no ha sido notificado válidamente con la resolución jefatural de inicio, señalando la dirección en donde esta Corporación Regional deberá notificarle la resolución de inicio del presente procedimiento;

Que, en atención a la hoja de ruta mencionada en el considerando precedente, esta Corporación Regional procedió a realizar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 868-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **28 de octubre de 2016**, en la dirección indicada por el actual titular registral como consta en el cargo de la cedula de notificación de fecha 05 de diciembre de 2017, no habiendo presentado descargo o medio probatorio alguno a la fecha;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 031-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **10 de enero de 2018**, emitido por los Profesionales de la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro; con fecha **18 de diciembre de 2017**, se procedió a realizar la Inspección Técnico - Legal, en el predio ubicado en la **Manzana Z, Lote 9, Barrio XX, Sector J, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora Idita Silva Cercado; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como precaria en situación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **PEDRO FLORES LA ROSA y DELIA FRANCISCA ARAUJO ZAVALA**, 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 mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del

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".

2 215.2 "Sólo 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 a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo"





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 210 -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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 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 N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero de 2017, 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:

ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **PEDRO FLORES LA ROSA y DELIA FRANCISCA ARAUJO ZAVALA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana Z, Lote 9, Barrio XX, Sector J, 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° P01031987**, 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 mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la **Compra - Venta**, celebrada a favor del actual titular registral **LARRY EDUARD FLORES ARAUJO**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01031987**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003**, de la Partida Registral N° P01031987.

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 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.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

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



Gobierno Regional del Callao

CPC. Guillermo Jacinto Cisneros Tarroño
JEFE (a) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

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

01 MAR. 2018

018