

07 MAR. 2018

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



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **230** -2018-GRC/GGR-OGP-UAAP

Callao, 07 MAR. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 29 de setiembre de 2017; los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas 02 y 08 de noviembre y 01 de diciembre de 2017; el escrito signado con la Hoja de Ruta N° SGR-025556, presentada por la administrada María Magda Cieza Alfaro, mediante la cual señala domicilio procesal en la Manzana E 15, Lote 20, Zona Comercial del distrito de Ventanilla – Callao; y el Informe Técnico Legal N° 085-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 29 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, contemplan 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 y **ESTRAIL DOMINGO VERAMENDI PIMENTEL y FILOMENA ROJAS DE VERAMENDI**, respecto del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 32, Sector F, Grupo Residencial 4, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028718**, 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;



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

07 MAR. 2018

Que, en virtud de la Partida Electrónica N° P01028718, se aprecia que el predio sub materia fue materia de la compra venta celebrada a favor de RAMIRO CIEZA ALFARO y LUZMILA CIEZA ALFARO inscrita en el Asiento 00002 el 05 de noviembre de 1999; posteriormente el predio fue transferido mediante la compra venta a favor de MARIA MAGNA CIEZA ALFARO inscrita en el Asiento 00003 el 08 de noviembre de 2008 de la citada partida registral;

Que, en ese sentido, ésta Corporación Regional al constatar la existencia de otros administrados con el legítimo interés para formar parte en el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, procedió a notificarles la Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 29 de setiembre de 2017, a los adjudicatarios ESTRAIL DOMINGO VERAMENDI PIMENTEL y FILOMENA ROJAS DE VERAMENDI, el 01 de diciembre de 2017; a los administrados RAMIRO CIEZA ALFARO y LUZMILA CIEZA ALFARO, el 08 de noviembre de 2017 y a la actual titular registral MARIA MAGNA CIEZA ALFARO, el 02 de noviembre de 2017; respectivamente; en estricto cumplimiento del Artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, efectuada la consulta en el sistema en línea de Tramite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, se verificó que la actual titular registral MARIA MAGNA CIEZA ALFARO; presentó el escrito signado con la Hoja de Ruta N° SGR-025556 de fecha 17 de noviembre de 2017 mediante la cual haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste y que es garantizado por ésta Corporación Regional, hace su descargo formulando el recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 29 de setiembre de 2017, manifestando: 1) que es la actual propietaria del inmueble sub materia al haber adquirido la propiedad de los antiguos propietarios, considerando que se han vulnerado sus derechos al iniciarse el presente procedimiento; 2) que, el adjudicatario primigenio transfirió el bien transcurrido el tiempo establecido en la Ley N° 28703, por tanto, no les es aplicable la citada ley por haber adquirido el bien cuando no existía anotación preventiva alguna, amparando su pedido en la buena fe registral prevista en el Código Civil, oponiéndose al inicio del presente procedimiento administrativo de reversión o reconocimiento del derecho de propiedad, según sea el caso; acompaña como medios probatorios: la copia literal del inmueble y copia de su DNI;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los administrados, 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 septiembre de 1993;

Que, hecha esta aclaración, se tiene que la Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 29 de setiembre de 2017, no puede ser materia de impugnación, pues con dicho acto administrativo no se pone fin a esta instancia, sino por el contrario recién se da por iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución contractual; razón por la cual su recurso deviene en improcedente, conforme a lo establecido en el artículo 215.2° del T.U.O de la Ley N° 27444, el mismo que a la letra dice: "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";

Que, no obstante lo expuesto, a fin de evitar la vulneración del derecho defensa y del debido procedimiento administrativo que le asiste a la actual titular registral MARIA MAGNA CIEZA ALFARO, dicho recurso será tramitado como un descargo, siendo que, frente a los argumentos señalados por dicha administrada; en relación al punto 1), es preciso señalar que, el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de 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 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 o reconocer el derecho de propiedad; según corresponda 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; en atención al punto 2) los medios probatorios ofrecidos por el actual titular registral, son insuficientes para demostrar el cumplimiento de la obligación estipulada en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la

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".



07 MAR. 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **230** -2018-GRC/GGR-O
SP. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 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, y al ser un procedimiento especial, según la normativa citada, no es aplicable las instituciones propias del derecho procesal civil, en consecuencia se desestima la oposición formulada;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal de vistos emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **04 de enero de 2018**, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana J, Lote 32, Sector F, Grupo Residencial 4, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028718**, es inexistente, por cuanto en la actualidad y según el acta de inspección realizada dicho lote es ahora un área de vía o calle; quedando demostrado que los adjudicatarios **ESTRAIL DOMINGO VERAMENDI PIMENTEL y FILOMENA ROJAS DE VERAMENDI**; incumplieron 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, dicho adjudicatario, así como los administrados **RAMIRO CIEZA ALFARO y LUZMILA CIEZA ALFARO** y posteriormente la actual titular registral **MARIA MAGNA CIEZA ALFARO** no han 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 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 nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, 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:

ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ESTRAIL DOMINGO VERAMENDI PIMENTEL y FILOMENA ROJAS DE VERAMENDI**; por lo expuesto en los considerandos precedentes; y asimismo **RESTITUYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 32, Sector F, Grupo Residencial 4, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028718**, 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 Resolución Contractual la compra venta otorgada a favor de **RAMIRO CIEZA ALFARO y LUZMILA CIEZA ALFARO**, la misma que obra inscrita en el **Asiento N° 00002**, con fecha de inscripción 05 de noviembre de 1999 en la Partida Registral N° **P01028718** y la compra venta otorgada a favor de **MARIA MAGNA CIEZA ALFARO**, la misma que obra inscrita en el **Asiento N° 00003**, con fecha de inscripción 08 de noviembre de 2008 de la referida Partida Registral; conforme a los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: **DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004** de la Partida Registral N° **P01028718**.

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 la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 **Gobierno Regional del Callao**


DPC. Guillermo Jacinto Cisneros Tarmelo
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

07 MAR. 2018

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



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