

13 MAR. 2018

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 259

2018-GRC-000010
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (M) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 13 MAR. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de octubre de 2012; los cargos de las cédulas de notificación de fecha 14 de julio de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 093-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, de fecha 12 de febrero de 2018; el escrito signado con la Hoja de Ruta N° 001797, de fecha 24 de enero de 2018, presentada por la administrada Santos Reyna Ramírez Vásquez, señalando domicilio procesal en el Jr. Cockrane N° 269 Segundo Piso – Callao, 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 septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y EDMUNDO QUINTO VEGA GARCIA y ESMERALDA GRACIELA REYES DE VEGA, respecto del predio ubicado en la Manzana I, Lote 29, Sector D, Grupo Residencial 2, Barrio IX, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031410, 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";*



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

13 MAR. 2018

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 los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno 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, en ese sentido la Administración procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 25 de octubre de 2012; que dispone el inicio del procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda; a los adjudicatarios **EDMUNDO QUINTO VEGA GARCIA** y **ESMERALDA GRACIELA REYES DE VEGA**, el 14 de julio de 2015; asimismo, visualizada la **Partida Electrónica N° P01031410**, se aprecia que el inmueble sub materia, fue transferido mediante la compra venta otorgada a favor de **SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ**; la misma que obra inscrita en el Asiento 00002, con fecha de inscripción 24 de octubre de 2003; por lo que, ésta Corporación Regional al constatar la existencia de otra administrada con el legítimo interés para formar parte en el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, procedió a notificarle la resolución Jefatural antes citada el 14 de julio de 2015; de conformidad con lo establecido en el artículo 9º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, según consta en los cargos de notificaciones que obran en autos, otorgándoseles el plazo de 15 días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, efectuada la consulta en el sistema en línea de Trámite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, se verificó que solo la actual titular registral **SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ** ha presentado los escritos signados con las **Hojas de Ruta N° SGR-001797**, de fecha 24 de enero de 2018; **N° SGR-017392**, de fecha 24 de julio de 2015; **N° SGR-011359**, de fecha 15 de mayo de 2015; mediante las cuales haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste a dicha administrada y que es garantizado por ésta Corporación Regional, formula su descargo; interponiendo recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 25 de octubre de 2012; asimismo, solicita el levantamiento de la inscripción de anotación preventiva que recae sobre el predio sub materia manifestando que es la propietaria del predio sub materia en razón de la compra venta celebrada a su favor; que viene ejerciendo la posesión del bien y por lo tanto solicita que se les reconozca el derecho de propiedad, adjunta como medios probatorios, copia literal del bien inmueble; pagos de arbitrios desde el año 2003; copia de los pagos de luz 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, 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 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;

Que, hecha esta aclaración, se tiene que la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de 25 de octubre de 2012, 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 215.2º del T.U.O de la Ley N° 27444, el mismo que a la letra dice: "*Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen*

¹ **Clausula Sexta:**"1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitaria, 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".

13 MAR. 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

259

-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP

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 administrada **SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ**; dicho recurso será tramitado como un descargo, siendo que, frente a los argumentos señalados y sus medios probatorios ofrecidos por la administrada, se tiene que éstos acreditan que los adjudicatarios **EDMUNDO QUINTO VEGA GARCIA** y **ESMERALDA GRACIELA REYES DE VEGA**, tuvieron la titularidad del predio sub materia y que es la actual titular registral **SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ**, quien ahora ejerce la posesión del mismo, lo cual se encuentra debidamente acreditado con el **Informe Técnico Legal N° 093-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, que señala que con fechas 30 de enero y 02 de febrero de 2018, se procedió a realizar las inspecciones técnicas en el predio ubicado en la **Mz. I, Lote 29, Sector D, Grupo Residencial 2, Barrio IX, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, habiéndose encontrado en posesión del predio a la mencionada titular registral quien ocupa el predio en su totalidad para uso vivienda, existiendo una edificación determinada con obras civiles y en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección técnica mencionada, se concluye que al tener los adjudicatarios **EDMUNDO QUINTO VEGA GARCIA** y **ESMERALDA GRACIELA REYES DE VEGA** la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la fecha de transferencia del bien a través del contrato de compra – venta otorgada a favor de **SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ** (Asiento 00002);

Que, de lo expuesto, se precisa, que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato, que concluirá con igual resultado, al del presente procedimiento administrativo, y en aplicación de lo estipulado en los incisos 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que hace referencia a los Principios del Procedimiento Administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **EDMUNDO QUINTO VEGA GARCIA** y **ESMERALDA GRACIELA REYES DE VEGA**; incluyendo en el mismo el acto jurídico de la compra venta otorgada a favor **SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ** (Asiento 00002) de la **Partida Registral N° P01031410**;

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 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° 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: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **EDMUNDO QUINTO VEGA GARCIA** y **ESMERALDA GRACIELA REYES DE VEGA** en mérito a los fundamentos expuestos en la presente, con respecto al predio ubicado en la **Manzana I, Lote 29, Grupo Residencial 2, Barrio IX, Sector D, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Registral N° P01031410**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.



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

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, el acto jurídico de compra venta inscrita en el Asiento N° 00002, otorgado a favor de la actual titular registral SANTOS REYNA RAMIREZ VASQUEZ de la Partida Registral N° P01031410, conforme a los considerandos de la presente resolución Jefatural.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación del Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01031410, en Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ preventiva, constituyendo la presente Resolución Jefatural merito suficiente para su JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

13 MAR. 2018

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados interesados 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.

Gobierno Regional del Callao
CPC. Guillermo Cisneros Tamarzo
JEFE DE LA OFICINA DE ADMISION Y ADMINISTRACION DOCUMENTAL