



14 MAR 2018  
CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **262** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 14 MAR. 2018

Sr. CRISTHIAN OCHOA HERNANDEZ DE LA CRUZ  
(S) DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 09 de agosto de 2012; el cargo de la cédula de notificación de fecha 23 de noviembre de 2017; la Carta N° 183-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 10 de octubre de 2017 y el Informe Técnico Legal N° 103-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, de fecha 23 de febrero 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 contractual es 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 **LUCIO BASILIO MORALES HUETE y MARIA LUCILA HERNANDEZ DE MORALES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 8, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031209**, 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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, visualizada la Partida Electrónica N° P01031209, se advierte que en el Asiento 00004 se encuentra inscrita la Hipoteca a favor del BANCO DE MATERIALES SAC;

Que, en ese sentido, ésta Corporación Regional al constatar la existencia de otro administrado s con el legítimo interés para formar parte en el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, procedió a notificarles la Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 09 de agosto de 2012, a los adjudicatarios LUCIO BASILIO MORALES HUETE y MARIA LUCILA HERNANDEZ DE MORALES, el 23 de noviembre de 2017 y al BANCO DE MATERIALES SAC, mediante la Carta N° 183-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 10 de octubre de 2017; recepcionada por dicha entidad el 16 de octubre de 2017;

Que, efectuada la consulta en el sistema en línea de Trámite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, se verificó que el adjudicatario LUCIO BASILIO MORALES HUETE; ha presentado los escritos signados con las Hojas de Ruta N° SGR-027156, de fecha 04 de diciembre de 2017 y Hoja de Ruta N° SGR-002884 de fecha 05 de febrero de 2018; mediante las cuales se apersona al presente procedimiento y haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste y que es garantizado por ésta Corporación Regional, hace su descargo solicitando el levantamiento de la carga en razón de haber dado cumplimiento a todas las cláusulas señaladas en el contrato de adjudicación; que ejerce la posesión continua y pacífica desde la suscripción del contrato hasta la actualidad; acompaña como medios probatorios: copia simple de su DNI; copias de las cédulas de notificación; copia de la interpretación del Colegio de Abogados de Lima;

Que, asimismo, el BANCO DE MATERIALES SAC, presentó el escrito signado con la Hoja de ruta N° SGR-024250, de fecha 31 de octubre de 2017; mediante la cual se apersona al presente procedimiento y haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste formula su descargo en los siguientes términos: 1) que, el inicio del presente procedimiento administrativo ha prescrito al haber transcurrido más de 19 años de celebrado el contrato de adjudicación del predio sub materia, por tanto se aplica el numer 1, del artículo 2001° del Código Civil; 2) que, el procedimiento administrativo iniciado esta dirigido contra los administrados y/o adjudicatarios en el caso concreto contra los señores LUCIO BASILIO MORALES HUETE y MARIA LUCILA HERNANDEZ DE MORALES; siendo ellos los beneficiarios del programa de vivienda Proyecto Especial Ciudad Pachacutec; mas dicha acción no está dirigida contra el Banco de Materiales; más aún, no se ha establecido de forma expresa y clara cuales son los efectos que podrían recaer sobre sus créditos hipotecarios; 3) que, no se ha precisado cual es la supuesta causal de incumplimiento en la que habrían incurrido los adjudicatarios, asimismo, se estaría vulnerando el principio de buena fe registral y de la seguridad jurídica de los contratos; por lo que, la resolución de inicio del presente procedimiento administrativo es nula; 4) que, se cuestiona el emplazamiento por cuanto de acuerdo a la Ley N° 27444, el plazo para contestar se computa en días hábiles y no días calendarios como se ha dado en el presente caso;

Que, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostentan 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, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-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 las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas obligaciones por parte del adjudicatarios, les es extensivo también a la hipoteca, inscrita a favor de la entidad recurrente;

Que, con relación al punto 1) se tiene que el presente procedimiento tiene como objeto consolidar la situación jurídica de los contrato de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 28703 y artículo 7° de su reglamento; con lo cual se acredita que el presente procedimiento no tienen carácter retroactivo ni inconstitucional, y al ser 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 reconocimiento del derecho de propiedad de los adjudicatarios; 2) y 3), que de acuerdo a la normativa glosada en los párrafos precedentes, la entidad bancaria fue puesta en conocimiento del presente procedimiento administrativo, a efectos de que presente sus descargos y con la emisión de la presente resolución, no se está afectando ni dejando sin efecto la hipoteca que corre inscrita en el Asiento N° 00004 de la Partida Registral N° P01031209; asimismo, es importante precisar que al constar en el Asiento N° 00001 de la citada partida registral, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre los adjudicatarios LUCIO BASILIO MORALES HUETE y MARIA LUCILA HERNANDEZ DE MORALES, contrato que establece en su cláusula sexta las causales de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad; por tanto en base al principio de







14 MAR 2018  
CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **262** -2018-GRC/GGR/OGP/UAAP

SONIA CRUZ HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (a) DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

publicidad registral, la hipoteca inscrita con posterioridad en el Asiento 00004, la entidad beneficiarias tuvo pleno conocimiento de la existencia de un contrato de adjudicación, mas no uno de compra venta; 4) que, de conformidad con el inciso 8.2 acápite d) del Artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, al emitirse la resolución de inicio del procedimiento administrativo, se dispondrá que las partes intervinientes contarán con el plazo de 15 días calendario para presentar sus descargos; en consecuencia, no se ha vulnerado derecho al debido proceso ni al derecho a la defensa de ninguna de las partes interesadas en el presente procedimiento;

Que, del análisis de la Hojas de Ruta, presentada por el adjudicatario **LUCIO BASILIO MORALES HUETE** se determina que se encuentra ejerciendo vivencia lo cual se encuentra debidamente acreditado con el **Informe Técnico Legal N° 103-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, que señala que con fechas 13 y 16 de febrero de 2018, se procedió a realizar las inspecciones técnicas en el predio ubicado en la **Mz. J, Lote 8, Sector D, Grupo Residencial 1, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031209** de la SUNARP, en la que se deja constancia que dicho administrado viene ejerciendo la posesión efectiva sobre la totalidad del referido predio sub materia, siendo que dicha inspección reúne la calidad de prueba directa para sustentar el reconocimiento del derecho de propiedad de los adjudicatarios **LUCIO BASILIO MORALES HUETE** y **MARIA LUCILA HERNANDEZ DE MORALES**; existiendo una edificación tipo con obras civiles en estado regular;

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: RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario **LUCIO BASILIO MORALES HUETE** y **MARIA LUCILA HERNANDEZ DE MORALES**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente, con respecto al predio ubicado en la **Manzana J, Lote 8, Grupo Residencial 1, 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° P01031209**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.


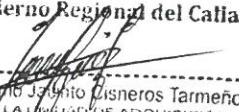
**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del Reconocimiento del derecho de propiedad adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la inscripción de la **Hipoteca**, a favor del **BANCO DE MATERIALES SAC**; la misma que obra inscrita en el **Asiento 00004**, de la Partida Registral N° **P01031209**.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00005** de la Partida Registral N° **P01031209**.

**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 interesados en este procedimiento administrativo, 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 artículo 207° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

 Gobierno Regional del Callao  
  
CPC Guillermo Cisneros Tarmeño  
JEFE (a) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN  
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

