

16 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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **288** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, **16 MAR. 2018**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 528-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 12 de junio de 2014; la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008; los cargos de las cédulas de notificación de fecha 06 de agosto de 2014 y 12 de julio de 2016; las publicaciones de los diarios El Peruano y El Callao de fecha 23 de junio y 23 de octubre de 2017, respectivamente y el Informe Técnico Legal N° 006-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, de fecha 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 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **JUANA PINEDO VEGA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027681**, 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;



16 MAR 2018

288

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

Que, con Resolución Jefatural N° 528-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 12 de junio de 2014, se DEJO SIN EFECTO DE OFICIO TODO LO ACTUADO, en el presente procedimiento administrativo, desde la notificación de la Resolución Jefatural de inicio, ordenándose sobrecargar a los actuales titulares registrales MARCO ANTONIO FERNANDEZ ALZAMORA e YSIDORA ALEJANDRINA QUICANA JACOBO, con el inicio del procedimiento administrativo de resolución contractual o reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda;

Que, al realizar la búsqueda del domicilio de dichos administrados en el Sistema en línea del RENIEC a efectos de cumplir con la notificación de la Resolución Jefatural N° 528-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 12 de junio de 2014 y la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP de fecha 16 de octubre de 2008, se verificó el fallecimiento de la adjudicataria JUANA PINEDO VEGA y de la titular registral YSIDORA ALEJANDRINA QUICANA JACOBO; por lo que, existiendo una sucesión indeterminada con derechos expectativos se procedió a notificarles las resoluciones antes citadas mediante publicación en los diarios El Peruano y El Callao de fechas 23 de junio y 23 octubre de 2017; y al co titular registral MARCO ANTONIO FERNANDEZ ALZAMORA el 06 de agosto de 2014 y 12 de julio de 2016; de conformidad con el Artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, una vez vencido el plazo de 15 días naturales otorgados por ésta Corporación regional, se procedió a la búsqueda de Hojas de ruta presentadas por dichos administrados; verificándose en el Sistema de Trámite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, que el co titular registral MARCO ANTONIO FERNANDEZ ALZAMORA presentó los escritos signados con las Hojas de Ruta N° SGR-005259, de fecha 04 de marzo de 2014, N° SGR-019782, de fecha 29 de agosto de 2014; N° SGR-017508, de fecha 30 de julio de 2015; N° SGR-012327, de fecha 01 de junio de 2016 y N° SGR-016624, de fecha 26 de julio de 2016; mediante las cuales haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste y que es garantizado por ésta Corporación Regional, hace su descargo en los siguientes términos: 1) que, excluya del presente procedimiento al inmueble sub materia, por cuanto la venta se produjo fuera del periodo de prohibición previsto en la cláusula sexta del contrato de adjudicación; 2) que, se suspenda la continuación del trámite por cuanto la compra venta se realizó bajo la fe pública; 3) que, se declare el reconocimiento del derecho de propiedad; por cuanto está acreditado fehacientemente su derecho; asimismo, debe aplicarse el artículo 2001 del Código Civil; 4) que, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec no tiene facultades para iniciar el proceso de reversión; adjunta como medios probatorios: copia de dni de los titulares registrales y copia simple de la escritura pública;

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° 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 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 compra venta inscrita a favor de los actuales titulares registrales;

Que, con relación al punto 1) se tiene que el presente procedimiento tiene como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec 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, es importante precisar que al constar en el Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P01027681, la inscripción de la Anotación Preventiva, y en aplicación del artículo 2012 del Código civil; se presume sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales; por lo que, queda claro que recoger la posición sostenida por los actuales titulares registrales en el presente procedimiento importaría además reconocer el principio de fe pública registral que confieren los registros sobre la veracidad y certeza en el momento de la inscripción de algún acto, como ha ocurrido en el presente caso con la anotación preventiva inscrita; 4) 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; y mediante 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; por tanto ésta Corporación Regional es competente para tramitar los procedimientos de 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;



16 MAR 2018



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **288**

-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

DR. CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, frente a los argumentos señalados por el titular registral **MARCO ANTONIO FERNANDEZ ALZAMORA** se advierte claramente que ésta no ha desvirtuado las imputaciones formuladas por la administración, no habiendo demostrado el ejercicio de la posesión y vivencia efectiva en el predio sub materia; que, conforme al artículo 5° de la Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad, derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios y posteriormente a los titulares registrales; cuando hayan cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, que de los medios probatorios ofrecidos por dicho administrado se advierte que el domicilio consignado en su DNI es un lugar distinto al predio sub materia; no habiendo demostrado la vivencia efectiva a la que se hace alusión;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal de vistos emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **22 de noviembre; 01 y 13 de diciembre de 2017**, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027681**; habiéndose encontrado al posesionario ausente con signos de vivencia en el predio sub materia, existiendo un tipo de edificación precaria, en estado de conservación de la edificación regular; quedando demostrado que la adjudicataria **JUANA PINEDO VEGA**; representada por su sucesión; incumplió 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 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, dicha adjudicataria; y posteriormente el actual titular registral **MARCO ANTONIO FERNANDEZ ALZAMORA** y quien en vida fue la titular registral **YSIDORA ALEJANDRINA QUICAÑA JACOBO**; representada por su sucesión; 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 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 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;

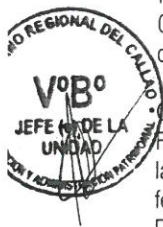
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con quien en vida fue la adjudicataria **JUANA PINEDO VEGA**, representada por su sucesión; por lo expuesto en los considerandos precedentes; y asimismo **RESTITUYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027681**, 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, el acto jurídico de compra venta otorgado a favor de **MARCO ANTONIO FERNANDEZ ALZAMORA** y quien en vida fue la co titular registral **YSIDORA ALEJANDRINA QUICAÑA JACOBO**; representada por su sucesión el mismo que obra inscrito en el **Asiento 00004** de la **Partida Registral N° P01027681**, por los fundamentos expuestos en la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N° P01027681**.

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.



16 MAR 2018

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

288

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

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 T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



Gobierno Regional del Callao

CPC. Guillermo Jacinto Canero Tarmelo
JEFE (e) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL