



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

10 ABR. 2018

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **320** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

Callao, 10 ABR. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Gerencial N° 016-2016-GRC/GA, del 28 de enero de 2016; los cargos de las notificaciones de fechas 14 de marzo de 2011 y 16 de febrero de 2016; la Carta N° 028-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP del 24 enero de 2018; el Informe Técnico Legal N° 127-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 15 de marzo 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 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 septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA** y **ELENA COTRINA LOAYZA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 12, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030145**, 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*";



10 ABR. 2018

320

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

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;

ST. CRISTIAN OMAZ HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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, visualizada la Partida Registral N° P01030145 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00003, una inscripción de embargo a favor de la entidad financiera BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK, razón por la cual, cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese contexto, a través de la Resolución Gerencial N° 016-2016-GRC/GA, del 28 de enero de 2016 se declaró la nulidad de la Resolución Jefatural N° 299-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 01 de julio de 2013, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01030145, al haberse emitido, sin que previamente se haya notificado el inicio del procedimiento a la persona jurídica BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK, quien ya contaba con legítimo interés sobre el predio sub materia,

Que, con fecha 14 de marzo de 2011, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA y ELENA COTRINA LOAYZA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según consta en el cargo de la notificación que obra en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios; así mismo, el 16 de febrero de 2016, se les notificó la Resolución Gerencial N° 016-2016-GRC/GA, del 28 de enero de 2016, conforme a Ley;

Que, así mismo mediante Carta N° 028-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP del 24 enero de 2018, se notificó la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP y la Resolución Gerencial N° 016-2016-GRC/GA, del 28 de enero de 2016, a la persona jurídica BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK, habiéndose diligenciado dicha notificación el día 26 de enero de 2018.

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que los adjudicatarios VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA y ELENA COTRINA LOAYZA, se apersonaron al presente procedimiento a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-008483 de fecha 29 de marzo de 2011, alegando ser propietarios del predio sub materia, y adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia Literal de la Partida Registral N° P01030145, b) comprobantes de pago de Impuesto Predial del 2008, 2009 y 2010, c) Anexo PU, del Impuesto Predial de los años 2009 y 2010, d) Documentos Nacional de Identidad de los recurrentes ,e) Contrato de Adjudicación, f) Recibo de depósito de ahorros, g) Comprobante de inscripción N° 1706 – Cooperativa de Vivienda Constitución Ltda. – PECP, del año 1990, h) Recibos N° 000716 y N° 000717, del 24.10. 1990, por concepto de cuota de aportación y gastos administrativos, i) Recibo de fecha 15 de enero de 1990, j) Recibos de pago al Banco de Vivienda cancelados en el año 1990, k) Recibos de pago al Banco Continental y Cooperativa de vivienda, l) una (1) foto (ilegible);

Que, de la evaluación del escrito presentado, se precisa que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 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, así mismo cabe señalar, que la carga de la prueba en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703, recae en los adjudicatarios que fueron beneficiados con los lotes de terrenos del PECP, quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **320** -2018-GRC/GGR-OGP/JAAP

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (a) DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
2018

el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, sólo le corresponde a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula;

Que, en ese sentido le corresponde a los adjudicatarios **VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA y ELENA COTRINA LOAYZA**, demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo revisada la documentación presentada por estos, se verifica que no adjuntaron documento alguno que demostrara el cumplimiento de la causal 4), que señala: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno" (el subrayado es nuestro); es decir la posesión acreditada debe ser la realizada de 1993 a 1996.

Que, así mismo, se precisa que los recibos de pago por concepto Impuesto Predial y Arbitrios Municipales presentados por los recurrentes, no constituye documento probatorio que acredite posesión;

Que, respecto al derecho de propiedad aludido, se precisa que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, a los adjudicatarios **VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA y ELENA COTRINA LOAYZA**;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 127-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 15 de marzo de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 06 de marzo de 2018, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 12, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **MARCELINO CHAPOÑAN SUCLUPE**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con un tipo de edificación mixto, en estado de conservación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA y ELENA COTRINA LOAYZA**, 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 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 TULO 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:

ARTICULO PRIMERO: DISPONER la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **VICTOR HUGO AGUERO NOBLECILLA** y **ELENA COTRINA LOAYZA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 12, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01030145**, 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 embargo otorgado a favor de la persona jurídica **BANCO INTERNACIONAL DEL PERU – INTERBANK**, inscrito en el **Asiento 00003** de la **Partida Registral N° P01030145**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: **DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00002** de la Partida Registral N° P01030145.

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 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, otorgándoles 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 **Gobierno Regional del Callao**

 CPC. Guillermo Jacinto Cisneros Tarmeño
 JEFE (e) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
 Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

10 ABR. 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