



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **056** -2018-GRC/GGR-OGP

26 ABR. 2018

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

Callao,

26 ABR. 2018

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-007741 de fecha 05 de abril de 2018; presentado por el MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS, representado por el FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO – FONAFE, representado por su apoderada CONSUELO MARIA SUAREZ CLAROS (cuyo poder obra en autos), mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017; el Informe Legal N° 024-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 16 de abril 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, 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, 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 los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –T.U.O 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, mediante Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017; SE DISPUSO Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO; así mismo RESTITUIR el dominio del predio ubicado en la Manzana E, Lote 13, 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° P01027666, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el



6 ABR. 2018

artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos la medida cautelar de embargo otorgada a favor del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS, representado por el FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO – FONAFE, representado por su apoderada CONSUELO MARIA SUAREZ CLAROS (según poder que versa en autos) en el Asiento 00003 de la referida Partida Registral;

Sr. CRISTHIAN MARTIN FERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, a través de las publicaciones en los Diarios El Peruano y El Callao ambos del 28 de febrero de 2018 y con fecha 14 de marzo de 2018, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017, a los administrados que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo, a fin de que ejerzan su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos, se procedió a efectuar la búsqueda en el Sistema en Línea de Tramite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que el MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS, representado por el FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO – FONAFE, representado por su apoderada CONSUELO MARIA SUAREZ CLAROS (según poder que versa en autos), ha interpuesto recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-007741 de fecha 05 de abril de 2018, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 216.2 del Artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, los principales argumentos del recurso de Apelación interpuesto por la apoderada CONSUELO MARIA SUAREZ CLAROS, son los siguientes: 1) que con la resolución impugnada se pretende dejar sin efecto el embargo otorgado a favor de su representada; 2) que el embargo inscrito en la Partida Registral N° P01027666, no es un acto por el cual los deudores hayan incumplido con las obligaciones a fin de que se les revierta su derecho de propiedad, por lo que no se puede discutir la validez ni eficacia de la medida cautelar de embargo; 3) que el embargo fue efectuado con anterioridad a la anotación del inicio del procedimiento, por tal motivo no se puede afectar la misma ni su buena fe registral. Adjuntando los siguientes documentos: a) copia legalizada de Poder de la apoderada y b) copia simple del Documento Nacional de Identidad de la apoderada.

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, dispone en el Artículo 218° lo siguiente: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico". Considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, a la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional, como órgano de segunda instancia de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, a cargo de la primera etapa del procedimiento administrativo de Reversión – Ley N° 28703;

Que, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, han sido emitidos a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993; así mismo, conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia, en ese 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 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 obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, bajo esa premisa, corresponde señalar que el Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios que ostenten 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 que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato

1 Clausula 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".



6 ABR 2018
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **056** -2018-GRC/GGR-OGP

de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993, recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés, sea correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados, demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula;

Que, respecto a los argumentos 1) y 2), se pone en conocimiento que con la emisión de la **Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **19 de enero de 2017**, se ha resuelto el contrato de adjudicación celebrado entre el Estado y los adjudicatarios **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, respecto del predio sub materia, por incumplimiento de 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, en razón a ello, no le alcanza a los referidos adjudicatarios los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703;

Que, en ese contexto y siendo que la hipoteca otorgada a favor del **MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, recae sobre el inmueble objeto del presente procedimiento de reversión, es que se comprendió la misma en los efectos de la resolución contractual adoptada por esta Entidad, toda vez que conforme lo estipula el artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 28703, y en estricto cumplimiento a las modificaciones introducidas en el Procedimiento Administrativo de Reversión, efectuadas con la dación del **Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA**, publicado el **29 de noviembre de 2016**, dicho predio será restituido a favor del Estado, y transferido automática a favor de la Municipalidad Provincial del Callao; más no se ha dispuesto la cancelación de la constitución de hipoteca otorgada a favor de la referida Entidad Pública, por lo que la misma sigue vigente;

Que, en relación al argumento 3), se precisa que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01027666**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **NOEMI MERCEDES VILLANUEVA RUBIN y JORGE REY SANCHEZ CASTILLO**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00003), que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación; en base al Principio de Publicidad Registral;

Que, así mismo, cabe señalar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil;

Que, en razón a los fundamentos expuestos, queda demostrado que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **19 de enero de 2017**, expone de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifica la decisión tomada; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuenta con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos; motivo por el cual se debe proceder a declarar **INFUNDADO** el recurso de Apelación interpuesto;

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 Ejecutiva Regional N° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016; que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia General Regional, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el **MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**, representado por el **FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO - FONAFE**, representado por su apoderada **CONSUELO MARIA SUAREZ**

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
V/B°
JEFE DE LA OFICINA
GESTION PATRIMONIAL

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRANSACCIONES Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CLAROS, contra la Resolución Jefatural N° 017-2017-GRC/GGR-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 19 de enero de 2017, por los fundamentos expuestos; ratificándola en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 226° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 –Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR, con copia de la presente Resolución a los administrados con interés en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en el T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

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

26 ABR. 2018