



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **359**-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

09 MAYO 2018

Callao,

09 MAYO 2018

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (a) 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; la Cédula de Notificación de fecha 06 de diciembre de 2017; la Carta N° 004-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 08 de enero de 2018; el Informe Técnico Legal N° 128-2018-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 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 **GERMAN EFRAIN MEJIA TABERNE** y **JULY NALVERTE MANRIQUE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 26, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01071823**, 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;



09 MAYO 2018

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

359

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, se procedió a notificarle la Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 09 de agosto de 2012, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso, a los adjudicatarios GERMAN EFRAIN MEJIA TABERNE y JULY NALVERTE MANRIQUE, en las direcciones consignada en sus fichas RENIEC, según consta en el cargo de notificación de fecha 06 de diciembre de 2017, que obra en autos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, se visualiza en la Partida Registral N° P01071823, se aprecia la inscripción de una Hipoteca, a favor del BANCO DE MATERIALES S.A.C, misma que obra inscrita en el Asiento 00003, con fecha de inscripción 29 de mayo de 2003, motivo por el cual mediante la Carta N° 004-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 08 de enero de 2018, recibida el 17 de enero de 2018, le fue notificada la Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, de fecha 09 de agosto de 2012;

Que, de la revisión en el Sistema de Tramite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que la entidad financiera ha presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los administrados recurrentes, se debe precisar que el rol que tienen los administrados 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, que es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2° de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA¹, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, y que se encuentran 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 la cláusula sexta² del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también a la Hipoteca, celebrada a favor del BANCO DE MATERIALES S.A.C, misma que obra inscrita en el Asiento 00003, de la Partida Registral N° P010718023;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° 002610, de fecha 01 de febrero de 2010, el señor WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA, en su calidad de representante del BANCO DE MATERIALES S.A.C, se apersona al presente procedimiento administrativo, poniendo de conocimiento de esta Corporación Regional, que el banco ahora se llama BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION, debiendo entenderse que en ambos casos se trata de la misma institución financiera, y haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste hace sus descargos indicando: 1) Que, la Ley N° 28703 y su Reglamento Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, fueron emitidas con fecha posterior a la celebración del contrato de adjudicación por lo que queda más que demostrado que son de efecto retroactivo no pudiendo ser aplicadas a dicho contrato contraviniendo así el artículo 62° y el artículo 103° de la Constitución Política del Perú; 2) Que, los adjudicatarios estaban obligados a residir en el predio sub materia hasta el 27 de septiembre de 1996, de conformidad con la Cláusula Sexta de su respectivo contrato de adjudicación, y debido a que desde el año 1998 hasta la fecha de notificación de la resolución de inicio, han transcurrido más de 10 años de vencido el plazo antes señalado, motivo por el cual de conformidad con el numeral 1, del artículo 2001°, del Código Civil Peruano, la acción real y personal han prescrito; 3) Que, de acuerdo al numeral 8.1 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, que indica que en un plazo de 30 días calendario luego de su entrada en vigencia (21 de septiembre de 2006), se debía emitir una resolución que declare iniciado el procedimiento de contrato; 4) Que, la resolución Jefatural impugnada no precisa el efecto que la resolución contractual causa a la hipoteca, es más, se pretende otorgar un efecto no previsto por ley a (dejar sin efecto una hipoteca), estando no facultada para hacer dichos actos inscritos a favor de terceros, también, indican que no está señalado el supuesto incumplimiento incurrido por los adjudicatarios, a la vez solicitan la prueba de cargo que acredita el supuesto incumplimiento; 5) Que, la Hipoteca se celebró de buena fe motivo por el cual están amparados por el principio de Buena Fe Registral de conformidad con el artículo 2014° del Código Civil, asimismo se debe tener en cuenta lo

1 Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703 (...). El subrayado es nuestro.

2 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".





09 MAYO 2018

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro: **359**-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP

estipulado en el artículo 1097° del Código Civil, (Carácter Persecutorio de la Hipoteca) y el artículo 62° de la Constitución Política del Perú: 6) Que, también indican que el plazo de 15 días calendario contradice al inciso 148.2 del artículo 148° del T.U.O. de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que indica que el plazo debe ser 15 días hábiles: 7) Que, esta Corporación Regional omitió notificarles con los informes y de más documentos que se mencionan en la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **09 de agosto de 2012**, vulnerando así su derecho a la defensa; adjunta como medios probatorios, copia legalizada del poder del apoderado, copia simple del DNI del apoderado;

Que, respecto al punto 1) y 2) Que, el presente procedimiento tiene como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la antes mencionada Ley y artículo 7° del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional, de igual manera, al ser este 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 reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios;

Que, sobre el punto 3) Que, el plazo al cual refiere el numeral 8.1 del artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, es respecto a la identificación de lotes sobre los cuales será aplicable el presente procedimiento y la identificación inequívoca de sus adjudicatarios originales;

Que, en cuanto al punto 4) Que, se tiene que con la emisión de la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **09 de agosto de 2012**, se ha iniciado el procedimiento de resolución de contrato de adjudicación respecto del predio sub materia otorgado a favor de los adjudicatarios **GERMAN EFRAIN MEJIA TABERNE** y **JULY NALVERTE MANRIQUE**, para que puedan denostar el cumplimiento de las condiciones establecidas en su cláusula sexta de dicho contrato, del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01071823**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en razón a ello, si no le alcanzara a dichos adjudicatarios el reconocimiento del derecho de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, y siendo que la hipoteca otorgada a favor de la persona jurídica **BANCO DE MATERIALES S.A.C** o **BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**, tratándose en ambos casos de la misma entidad financiera, que recae sobre el inmueble objeto del presente procedimiento de reversión, es que se comprendió en la resolución de inicio adoptada por esta entidad, siendo que de conformidad a lo señalado en el artículo 7° del Reglamento de la Ley N° 28703, dicho predio será restituído a favor del Estado; más no se va disponer la cancelación de la constitución de hipoteca otorgada a favor de la mencionada persona jurídica:

Que, en lo referente al punto 5) Cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01071823**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y los **GERMAN EFRAIN MEJIA TABERNE** y **JULY NALVERTE MANRIQUE**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, la hipoteca inscrita con posterioridad en el **Asiento 00003** tenía pleno conocimiento que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación y los términos de dicha adjudicación**, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por la entidad financiera recurrente;

Que, en alusión al punto 6) El plazo de 15 días calendario está estipulado en el inciso d) del numeral 8.2, del artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, asimismo, el presente procedimiento es de naturaleza especial como queda indicado en el artículo 2° el antes mencionado reglamento;

Que, sobre el punto 7) Que, se precisa que el **Informe N° 241-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP-aims**, del 08 de agosto de 2012, fundamenta la **Resolución Jefatural N° 1172-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **09 de agosto de 2012**, siendo que, conforme al numeral 169.1 del artículo 169°, del T.U.O. de la Ley N° 27444, la cual

3 Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado 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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".



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

dice: "Los administrados, sus representantes o su abogado, tienen derecho de acceso al expediente en cualquier momento de su trámite, así como a sus documentos, antecedentes, estudios, informes y dictámenes, obtener certificaciones de su estado y recabar copias de las piezas que contiene, previo pago del costo de las mismas. Sólo se exceptúan aquellas actuaciones, diligencias, informes o dictámenes que contienen información cuyo conocimiento pueda afectar su derecho a la intimidad personal o familiar y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional de acuerdo a lo establecido en el inciso 5) del Artículo 20 de la Constitución Política. Adicionalmente se exceptúan las materias protegidas por el secreto bancario, tributario, comercial e industrial, así como todos aquellos documentos que impliquen un pronunciamiento previo por parte de la autoridad competente", (el subrayado es nuestro), siendo que en ningún momento ustedes han solicitado el acceso al expediente y que los informes que ustedes ahora solicitan, en ese entonces eran material para el posterior pronunciamiento de la administración, su solicitud de nulidad por falta de notificación de dichos documentos deviene en improcedente;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 128-2018-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 05 de marzo de 2018, se procedió a realizar la Inspección Técnico – Legal, en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 26, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora Nancy Alvarado Santana; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como precaria en situación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **GERMAN EFRAIN MEJIA TABERNE** y **JULY NALVERTE MANRIQUE**, 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 mediante 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 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 N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero de 2017, que encarga la responsabilidad funcional administrativa 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 **GERMAN EFRAIN MEJIA TABERNE** y **JULY NALVERTE MANRIQUE**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 26, Barrio XIV, Sector G, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01071823**, 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 mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la **Hipoteca**, a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C** o **BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**, tratándose en ambos casos de la misma entidad financiera, misma que obra inscrita en el **Asiento 00003**, de la **Partida Registral N° P01071823**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004**, de la **Partida Registral N° P01071823**.







RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro: **359** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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 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 Jaranto Cáceres Tarmelo
JEFE (a) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

09 MAYO 2018
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO



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

