

29 MAY 2018  
CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **399** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 29 MAYO 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 29 de setiembre de 2017; los cargos de las Notificaciones de fecha 31 de octubre y 08 de noviembre de 2017; la Carta N° 257-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, del 06 de diciembre de 2017; las publicaciones en los Diarios El Peruano y El Callao, ambos de fecha 26 de febrero de 2018; el Informe Técnico Legal N° 212-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 25 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, 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y JUAN MOISES CORDOVA MONCADA, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 2, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01029365, estableciéndose en la Cláusula Sexta 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";



29 MAY 2013

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

399

St. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
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 capacidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos 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;

Que, visualizada la Partida Registral N° P01029365 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00003, una inscripción de hipoteca otorgada a favor del BANCO DE MATERIALES S.A.C.; así mismo, versa inscrito en el Asiento 00004 la transferencia del predio sub materia mediante compra venta celebrada entre el adjudicatario y GEINER PEREZ VALDEZ, de igual forma, versa inscrito en el Asiento 00005 la transferencia del predio sub materia mediante compra venta celebrada entre el referido administrado con ANTONIO MARCELINO CHILON SALAZAR y MARIA ZOILA PEREZ MONTEZA DE CHILON, razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido, los días 31 de octubre, 08 de noviembre de 2017 y a través de la Carta N° 257-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, diligenciada el 12 de diciembre de 2017, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 29 de setiembre de 2017, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda; al adjudicatario JUAN MOISES CORDOVA MONCADA, al administrado BANCO DE MATERIALES S.A.C. y a los actuales titulares registrales ANTONIO MARCELINO CHILON SALAZAR y MARIA ZOILA PEREZ MONTEZA DE CHILON, 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 los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, así mismo a fin de diligenciar la notificación de la Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 29 de setiembre de 2017, al administrado GEINER PEREZ VALDEZ, se realizó la búsqueda de su domicilio en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; sin embargo, en dicha dirección comunicaron que el destinatario había sido inquilino hace tres años. Por tal motivo, la administración, a fin de resguardar el debido procedimiento, procedió a notificarle la Resolución incoada mediante publicación, en los Diarios El Peruano y El Callao, ambos de fecha 26 de febrero de 2018, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.11 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral ANTONIO MARCELINO CHILON SALAZAR, presentó sus descargos a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-025796, de fecha 17 de noviembre de 2017, argumentando lo siguiente: 1) que la resolución del contrato de adjudicación del predio sub materia ha prescrito; 2) que el primer propietario ha cumplido a cabalidad con lo estipulado en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, conforme se puede apreciar de los documentos que adjunta; 3) que se debe respetar su derecho de propiedad, el mismo que se encuentra resguardado en el artículo 70° de la Constitución política del Estado; 4) que se debe tener en cuenta que el recurrente ha adquirido la propiedad a título oneroso. Adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia Literal de la Partida Registral N° P01029365, b) Documento Nacional de Identidad del recurrente, c) Recibos de pago por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales, cancelados en el año 2017, d) Reporte de pagos EDELNOR, e) Contrato de compra venta del predio sub materia;

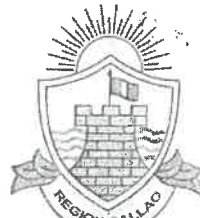
Que, así mismo, se observa de autos que el señor WELLINGTON HERACLIO JARA GUARDIA, en calidad de apoderado de la persona jurídica BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACIÓN, presentó sus descargos a través del escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-029035, de fecha 26 de diciembre de 2017, argumentando lo siguiente: 1) que la acción de resolución pretendida en el presente procedimiento se encuentra prescrita, al haber transcurrido más de 24 años desde la adjudicación, conforme a lo establecido en el artículo 2001° del Código Civil; 2) que se pretende

1 Artículo 23° numeral 23.1.2.- La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado.



29 MAY 2019

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



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **399** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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

aplicar retroactivamente la Ley N° 28703, la cual no es aplicable al contrato de adjudicación del 27 de setiembre de 1993; 3) que el numeral 8.1 del artículo 8° de la Ley N° 28703, establece un plazo de caducidad el cual ya se ha excedido; 4) que el presente procedimiento administrativo se dirige contra los adjudicatarios, más no contra el BANMAT quien no tiene dicha condición, por lo que la hipoteca tiene su origen en un contrato diferente al del contrato de adjudicación; 5) que se está vulnerando el derecho al crédito; 6) que el cómputo del plazo concedido para la presentación de descargos debe entenderse en días hábiles, toda vez que la Ley N° 27444, no admite interpretación extensiva o análoga. Adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Documento Nacional de Identidad del apoderado, b) Carta N° 257-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, c) Resolución Jefatural N° 1637-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, d) Estado de cuenta del adjudicatario al 18 de diciembre de 2017; así mismo adjunta copia legalizada de Poder otorgado a favor del recurrente;

Que, de la evaluación de los escritos presentados, 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 vistos los medios probatorios presentados, se tiene que estos acreditan que el actual titular registral **ANTONIO MARCELINO CHILON SALAZAR**, es quien ejerce la posesión del predio sub materia; lo que guarda concordancia con el Informe Técnico Legal N° 212-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 25 de abril de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, que señala que con fecha 05 de abril de 2018, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 2, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiéndose encontrado en posesión del predio al mencionado actual titular registral, quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación regular;

Que, conforme a la inspección Técnico – Legal mencionada en el considerando precedente, se concluye que el adjudicatario **JUAN MOISES CORDOVA MONCADA**, tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la transferencia del bien a través de la compra venta celebrada con **GEINER PEREZ VALDEZ**, así mismo, este tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adquisición, hasta la transferencia del bien a través de la compra venta celebrada con los actuales titulares registrales **ANTONIO MARCELINO CHILON SALAZAR y MARIA ZOILA PEREZ MONTEZA DE CHILON**;

Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se precisa, que el procedimiento administrativo de Reversión, amparado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, tiene como finalidad que el bien revertido, sea posteriormente adjudicado a favor de la persona que realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento administrativo, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el predio sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario llevar a cabo un procedimiento lato, que concluirá con igual resultado, al del presente procedimiento administrativo, y en aplicación de lo estipulado en los incisos 1.4, 1.6, 1.9, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad del adjudicatario **JUAN MOISES CORDOVA MONCADA**, comprendiendo en sus efectos las inscripciones que versan en los Asientos 00003, 00004 y 00005 de la Partida Registral N° P01029365;





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:**



**ARTICULO PRIMERO: RECONOCER** el derecho de propiedad del adjudicatario **JUAN MOISES CORDOVA MONCADA**; en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, respecto al predio ubicado en la **Manzana E, Lote 2, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029365**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, la hipoteca otorgada a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, el acto jurídico de compra venta celebrado entre el adjudicatario y **GEINER PEREZ VALDEZ**, y el acto jurídico de compra venta celebrado con los actuales titulares registrales **ANTONIO MARCELINO CHILON SALAZAR** y **MARIA ZOILA PEREZ MONTEZA DE CHILON**; los mismos que versan inscritos en los **Asientos 00003, 00004 y 00005**, de la **Partida Registral N° P01029365**, respectivamente.

**ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR** la cancelación del **Asiento 00006** de la **Partida Registral N° P01029365**, en el que obra inscrita la anotación preventiva.

**ARTÍCULO CUARTO: 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 T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

 **Gobierno Regional del Callao**  
  
 -----  
**CPC. Guillermo Jacinto Cisneros Tarmaño**  
 JEFE (a) DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN  
 Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

29 MAY 2013

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 TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO