

03 AGO. 2018

*[Handwritten signature]*

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 514 -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 03 AGO. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 849-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, de fecha 15 de septiembre de 2014; las Cédulas de Notificación de fechas 24 y 31 de enero de 2018; el Informe Técnico-Legal N° 230-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 09 de mayo 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 CASTULO NIÑO YAGUANA, respecto del predio ubicado en la **Manzana K, Lote 18, Barrio XIII, Sector F, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, inscrito en la **Partida Registral N° P01028736**, 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° 20151 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;

Que, se visualiza en la Partida Registral N° P01028736, se aprecia la inscripción de sendas Compra - Ventas, a favor de la administrada MARTA LAYME HERRERA, y de la actual titular registral CYNTHIA MILAGROS CONTRERAS LAYME, mismas que obran inscritas en el Asiento 00002 y el Asiento 00003, de la antes mencionada partida registral;

Que, se notificó la Resolución Jefatural N° 649-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de septiembre de 2014 y la Resolución Jefatural N° 1649-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 05 de octubre de 2017, al adjudicatario CASTULO NIÑO YAGUANA, a la administrada MARTA LAYME HERRERA, y a la actual titular registral CYNTHIA MILAGROS CONTRERAS LAYME, conforme consta en los cargos de notificación de fechas 24 y 31 de enero de 2018, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y concordante con el numeral 21.2 del artículo 21° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solo la administrada MARTA LAYME HERRERA, y la actual titular registral CYNTHIA MILAGROS CONTRERAS LAYME, han apelado la resolución de inicio, pero de conformidad con el numeral 215.2<sup>1</sup> del artículo 215° del T.U.O de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, sus respectivos recursos serán tomados solo como descargos a la notificación de inicio;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por el administrado recurrente 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 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del 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 la cláusula sexta<sup>2</sup> 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 las Compra - Ventas, a favor de la administrada MARTA LAYME HERRERA, y de la actual titular registral CYNTHIA MILAGROS CONTRERAS LAYME, mismas que obran inscritas en el Asiento 00002 y el Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01028736;

Que, a través de la Hoja de Ruta N° 020818, de fecha 04 de septiembre de 2015, la administrada MARTA LAYME HERRERA, haciendo uso de su derecho a la defensa y al debido procedimiento que le asiste, se apersona al presente procedimiento indicándonos que interpone un recurso administrativo de Apelación contra la resolución jefatural de inicio, indicando que: 1) Que, el presente procedimiento pretende resolver un contrato que fue celebrado hace más de 20 años, y que además está vulnerando su derecho a la propiedad; 2) Que, esta Corporación Regional, no tiene facultad para resolver administrativamente sobre asuntos relacionados a la propiedad privada, porque ella es compradora de buena fe; 3) Que, el Estado no cumplió con la habilitación urbana y que la Región Callao entregó de manera irresponsable constancias de posesión a los invasores de manera irresponsable; adjuntando como medios probatorios la copia de su DNI y la copia de la resolución de inicio;

Que sobre los punto 1) y 2) Que, 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°<sup>3</sup> del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este procedimiento no tiene carácter

03 AGO. 2018

<sup>1</sup> 215.2 "Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo".

Cláusula 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".

<sup>3</sup> 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

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 TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

03 AGO. 2018

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

## RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 014-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

retroactivo ni inconstitucional; siendo el titular de dichas acciones esta Corporación Regional, además, cabe señalar que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01028736, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y CASTULO NIÑO YAGUANA, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, las Compra -Ventas inscritas con posterioridad en el Asiento 00002 y el Asiento 00003, tienen pleno conocimiento que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por la recurrente;

Que, en lo referente al punto 3) la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC, del 29 de diciembre de 1997, exime a esta Corporación Regional del cumplimiento de las obras de habilitación urbana, asimismo, la antes mencionada Resolución Ministerial, también se refiere a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997; asimismo, se aprovecha la oportunidad para aclararle que esta Corporación Regional no emite constancias de posesión, por ser facultad exclusiva de las Municipalidades

Que, a través de la Hoja de Ruta N° 003418, de fecha 09 de febrero de 2018, la actual titular registral CYNTHIA MILAGROS CONTRERAS LAYME, se apersona e interponer un recurso de apelación contra la resolución de inicio indicando que: 1) Que cuando ella adquirió el predio no existía impedimento alguno, debiendo ser la vía judicial la idónea para ver temas referentes a su derecho de propiedad; 2) Que, la posibilidad de resolver el contrato ya prescribió debido a que pasaron más de 25 años de haber celebrado el mismo, 3) Que, la Constitución Política del Perú indica que la propiedad es intangible; 4) Que, el Estado no cumplió con la habilitación urbana de los predios aunado que esta Corporación Regional entrego constancias de posesión a los invasores sin ningún tipo de responsabilidad; adjuntando como medio probatorio la copia de su DNI:

Que, sobre el punto 1) como ya se explicó en los considerandos precedentes Usted no puede presumir buena fe debido a la existencia del Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01028736;

Que, en lo concerniente a los puntos 2) y 3) de conformidad con lo detallado en los considerandos precedentes al ser este un procedimiento especial no es retroactivo ni inconstitucional;

Que, en cuanto el punto 4) como se detalló en los considerandos precedentes la Resolución Ministerial N° 699-97-MTC, del 29 de diciembre de 1997, eximio a esta Corporación Regional del cumplimiento de las obras de habilitación urbana, además, solo las municipalidades están facultadas por Ley a emitir constancias de posesión;

Que, se precisa que los medios probatorios y argumentos presentados por las recurrentes únicamente demuestran el hecho que el predio sub materia fue transferido, en el año 2000, por parte del adjudicatario, mas no demuestran el que el haya ejercido la residencia o domicilio habitual en dicho predio los tres primeros años contados a partir de su adjudicación, lo cual es una causal de resolución contractual fijada en el inciso 4) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 230-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 09 de mayo de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas con fecha 02 de mayo de 2018, se procedió a realizar sendas inspecciones técnico - legales, en el predio ubicado en la Manzana K, Lote 18, Barrio XIII, Sector F, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado que el Lote 18 de la Manzana K, ha variado en cuanto a medidas, linderos y numeración, denominándose ahora manzana A, Lotes 6, 7, 12 y 13, no encontrando en el Lote 6, a persona alguna, en posesión de lo que sería un 50% del predio, existiendo una edificación con obras civiles en situación regular; encontrando en el Lote 7, a los señores Hernán Huarán Acuña y Silvia Margarita Aguayo Méndez, en posesión de lo que sería un 20% del predio, existiendo una edificación precaria en situación regular, no encontrando en el Lote 12, a persona alguna, en posesión de lo que sería un 10% del predio, existiendo una edificación precaria en situación regular y en posesión del Lote 13, equivalente a un 10% del predio restante, tampoco se encontró a persona alguna en posesión

contrato. Serán objeto de reconocimiento, análisis y estudio que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta del contrato.



Que, el Sr. **CASTULO NIÑO YAGUANA**, incumplió con la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Segunda 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 el adjudicatario, no ha 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 **CASTULO NIÑO YAGUANA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana K, Lote 18, Barrio XIII, Sector F, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028736**, 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 las **Compra - Ventas**, a favor de la administrada **MARTA LAYME HERRERA**, y de la actual titular registral **CYNTHIA MILAGROS CONTRERAS LAYME**, mismas que obran inscritas en el **Asiento 00002** y el **Asiento 00003**, de la **Partida Registral N° P01028736**.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003**, de la **Partida Registral N° P01028736**.

**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 Segundo, 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.

03 AGO. 2018

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
OFICINA DE GESTIÓN PATRIMONIAL  
C/O. Gerencia General del Gobierno Regional del Callao