

03 AGO. 2018

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

RESOLUCION JEFATURAL Nro. 516 -2018-GRC/GGR-OGP/UAA

Callao, 02 AGO 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008; las Cédulas de Notificación de fecha 18 de agosto de 2016, las publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao de fechas 30 y 31 de octubre de 2011; el Informe Técnico Legal N° 279-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 03 de julio 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 ARMANDO GOICOCHEA MANTILLA, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 6, Barrio XII, Sector F, 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° P01026445, 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 edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Ijer 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° 28151 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.



03 AGO. 2018

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000018, 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;

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

Resolución Jefatural N° 465-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 02 de abril de 2012, se resolvió el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y ARMANDO GOICOCHEA MANTILLA, respecto del predio, inscrito en la Partida Registral N° P01026445, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato;

Que, se visualiza en la Partida Registral N° P01026445, se aprecia la inscripción de sendas Compra - Ventas, a favor del administrado WILSON FERNANDEZ ESPIRITU, y de los actuales titulares registrales ANASTACIO FERNANDEZ TRUJILLO Y EDUARDA ESPIRITU MONAGO, mismas que obran inscritas en el Asiento 00003 y el Asiento 00004, de la antes mencionada partida registral;

Que, la Oficina de Gestión Patrimonial al tomar conocimiento que se omitió notificar válidamente al administrado WILSON FERNANDEZ ESPIRITU, quien era el único que para la fecha tenía su derecho inscrito en la Sunarp, con la resolución jefatural de inicio del presente procedimiento administrativo; emitió la Resolución Jefatural N° 919-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 25 de septiembre de 2014, la misma que en su Artículo Primero dejó sin efecto lo actuado en el presente procedimiento incluyendo entre otros actos a la Resolución Jefatural N° 465-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 02 de abril de 2012, disponiendo en su artículo segundo que se notifique al antes mencionados administrado con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008;

Que, al momento de notificar la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso al adjudicatario ARMANDO GOICOCHEA MANTILLA, se dio con que el domicilio consignado en su respectiva ficha RENIEC, es errada, razón por la cual para evitar la vulneración del derecho a la defensa y al debido procedimiento administrativo que le asiste a dicho titular registral, se procedió a notificarle por publicación en los diarios El Peruano y El Callao, de fechas 30 y 31 de octubre de 2011, conforme al artículo 23° inciso 23.1°, numeral 23.1.2° de la Ley N° 27444;

Que, se notificó la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre de 2008, al administrado WILSON FERNANDEZ ESPIRITU, y a los actuales titulares registrales ANASTACIO FERNANDEZ TRUJILLO Y EDUARDA ESPIRITU MONAGO, conforme consta en los cargos de notificación de fecha 18 de agosto de 2016, 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 verifico que solo el administrado WILSON FERNANDEZ ESPIRITU, ha presentado medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, a través de la Hoja de Ruta N° 012258, de fecha 25 de mayo de 2015, el administrado WILSON FERNANDEZ ESPIRITU, haciendo uso de su derecho a la defensa y al debido procedimiento que le asiste, se apersona al presente procedimiento indicándonos que fue notificado con la resolución jefatural de inicio señalando: 1) Que, es propietario del predio sub materia, al haberlo adquirido de ARMANDO GOICOCHEA MANTILLA, el año 2010; 2) Que, se inscribió una anotación preventiva en su predio sin haberle notificado sobre ello; 3) Que, él no ha celebrado contrato alguno con el Estado por lo que no debe ser considerado como parte del presente procedimiento;

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-

<sup>1</sup> 23.1 "La publicación procederá conforme al siguiente orden"

<sup>2</sup> 23.1.2 "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: - Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada, - Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocarlo el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo"



03 AGO. 2018

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 516 -2018-GRC/GGR-OGP/USRC/JHO-MARO  
ABRAHAM OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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>3</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 del administrado WILSON FERNANDEZ ESPIRITU, y de los actuales titulares registrales ANASTACIO FERNANDEZ TRUJILLO Y EDUARDA ESPIRITU MONAGO, mismas que obran inscritas en el Asiento 00003 y el Asiento 00004, de la Partida Registral N° P01026445;

Que, sobre los puntos 1), 2) y 3) Que, se precisa que la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen 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>4</sup> del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que el presente procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional, cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad del adjudicatario, entendiéndose que el derecho de propiedad al que usted hace alusión no existe, igualmente, al adquirir el predio debió tomar en cuenta que en el Asiento 00002, de la Partida Registral N° P01026445, obra la anotación preventiva indefinida quedando demostrado que Usted tenía pleno conocimiento del presente procedimiento, finalmente, Usted se volvió parte del presente procedimiento al adquirir el predio a sabiendas de su estado.

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 279-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 03 de julio de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 19 de mayo y 08 y 15 de junio de 2018, se procedió a realizar sendas inspecciones técnico - legales, en el predio ubicado en la Manzana D, Lote 6, Barrio XII, Sector F, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; no habiéndose encontrado a persona alguna en posesión del predio, encontrando una edificación con precaria en situación regular; por lo que queda demostrado que el adjudicatario ARMANDO GOICOCHEA MANTILLA, incumplió 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 dicho adjudicatario, 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

**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".

**Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO**

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad pública transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la presente cláusula del contrato. Serán objeto de resarcimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".



la Unidad de Inscripción y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** DISPONER la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **ARMANDO GOICOCHEA MANTILLA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana D, Lote 6, Barrio XII, Sector F, 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° P01026445**, 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 del administrado **WILSON FERNANDEZ ESPIRITU**, y de los actuales titulares registrales **ANASTACIO FERNANDEZ TRUJILLO Y EDUARDA ESPIRITU MONAGO**, mismas que obran inscritas en el Asiento 00003 y el Asiento 00004, de la **Partida Registral N° P01026445**.

**ARTÍCULO TERCERO:** DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00002**, de la **Partida Registral N° P01026445**.

**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.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

Gobierno Regional del Callao

CPC *[Firma]*  
 C. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
 JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

03 AGO. 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