



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **564** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, **21 SET. 2018**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1275-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 26 de julio de 2017; los cargos de las Cédulas de Notificación de fechas 02 Y 20 de febrero de 2018; la Carta N° 036-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 08 de febrero de 2018; el Informe Técnico Legal N° 151-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 04 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 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 con **NILTON JAVIER GASPAS HUANUCO y AZALIA CABALLERO SOLANO DE GASPAS**, respecto del predio ubicado en la **Manzana K, Lote 15, Barrio XII, 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° P01065251**, 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;

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

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE MANEJO DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

21 SET. 2018



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, revisada la Partida Registral N° P01065251, se constató que obra escrita una Compra – Venta, y una Hipoteca en el Asiento 00002 y el Asiento 00003, celebrada a favor de los actuales titulares registrales EDMER MARIO ALCOSER SOSA y SANDRA LEONOR ALDAVE CHAVARRIA, y trabada a favor del Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL, respectivamente;

Que, esta Jefatura procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 1275-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP del 26 de julio de 2017, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios NILTON JAVIER GASPAS HUANUCO y AZALIA CABALLERO SOLANO DE GASPAS, a los actuales titulares registrales EDMER MARIO ALCOSER SOSA y SANDRA LEONOR ALDAVE CHAVARRIA, el 02 y 20 de febrero de 2018, asimismo, mediante el Carta N° 036-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 08 de febrero de 2018, se notificó la antes mencionada resolución al Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL, el 20 de febrero de 2018;

Que, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solo el actual co-titular registral y FOVIPOL, han presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley; mediante sendas Hojas de Ruta, por lo que se procederá a la evaluación de las mismas a través de la presente;

Que, a través de la Hoja de Ruta N° 003885, de fecha 16 de febrero de 2018, el señor LUCIO HERNANDEZ MONTENEGRO, en su calidad de representante legal del Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL, se apersona al presente procedimiento administrativo, y formula su oposición al mismo, argumentando que realizaron un evaluación previa antes de prestar dinero a los actuales titulares registrales, mismos que realizan vivencia efectiva en el predio sub-materia desde el año que adquirió el predio, adjuntando como medios probatorios copia del acta de sesión N° 524 de la Sesión de Directorio de fecha 21 de marzo de 2017, copia de la solicitud del 30 de marzo de 2011, a través de la cual los actuales titulares registrales les solicitan el préstamo materia de la hipoteca, la declaración jurada de ser los propietarios del predio sub materia de fecha 14 de marzo de 2011;

Que, a través de la Hoja de Ruta N° 019136, de fecha 23 de agosto de 2018, el actual co-titular registral EDMER MARIO ALCOSER SOSA, se apersona al presente procedimiento administrativo, solicitando le sea reconocido su derecho de propiedad y se levante la anotación preventiva indefinida inscrita en su predio, adjuntando como medio probatorio el Certificado Registral Inmobiliario del predio sub materia;

Que, el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de 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; 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, con respecto al argumento y los medios probatorios ofrecidos, se tienen que estos acreditan que los actuales titulares registrales, ejercen posesión efectiva en el predio en cuestión, en concordancia con el Técnico Legal N° 151-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 04 de abril de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; en el que se menciona que con fecha 16 de marzo de 2018, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la Manzana K, Lote 15, Grupo Residencial 4, Barrio XII, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a los actuales titulares registrales EDMER MARIO ALCOSER SOSA y SANDRA LEONOR ALDAVE CHAVARRIA; quienes han ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación precaria en situación regular;

Que, conforme a la inspección Técnico – Legal mencionada, se concluye que los adjudicatarios NILTON JAVIER GASPAS HUANUCO y AZALIA CABALLERO SOLANO DE GASPAS, tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta la fecha de transferencia del bien a través del contrato de compra – venta otorgada a favor de los actuales titulares registrales EDMER MARIO ALCOSER SOSA y SANDRA LEONOR ALDAVE CHAVARRIA, quienes después hipotecaron el predio a favor del Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL, por lo que se presume que dichos administrados están detentando la posesión efectiva sobre dicho lote de terreno, lo cual se encuentra debidamente acreditado con los hallazgos de verificación recogidos en la ficha de inspección técnica mencionada en el considerando precedente, la cual versa en el expediente N° 573-2013;

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 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-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, es la actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario generar gastos a la administración



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

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

21 SEP. 2018



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro **564** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

de 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 14, 16, 19, 1.10, y 1.13 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, resulta pertinente proceder al Reconocimiento de Derecho de Propiedad de los adjudicatarios **NILTON JAVIER GASPAS HUANUCO** y **AZALIA CABALLERO SOLANO DE GASPAS**, incluyendo en el mismo a la **Compra - Venta**, a favor de los actuales titulares registrales **EDMER MARIO ALCOSER SOSA** y **SANDRA LEONOR ALDAVE CHAVARRIA**, y la inscripción de Hipoteca, a favor del Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL, mismas que obran inscritas en el Asiento 00002 y el Asiento 00003, de la Partida Registral N° P01065251;

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:

ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER el derecho de propiedad de los adjudicatarios **NILTON JAVIER GASPAS HUANUCO** y **AZALIA CABALLERO SOLANO DE GASPAS**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, con respecto al predio ubicado en la **Manzana K, Lote 15, Grupo Residencial 4, Barrio XII, Sector F**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01065251**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, a la **Compra - Venta**, a favor de los actuales titulares registrales **EDMER MARIO ALCOSER SOSA** y **SANDRA LEONOR ALDAVE CHAVARRIA**, y la inscripción de Hipoteca, a favor del **Fondo de Vivienda Policial - FOVIPOL**, mismas que obran inscritas en el Asiento 00002 y el Asiento 00003, de la **Partida Registral N° P01065251**, respectivamente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación del Asiento 00004 de la **Partida Registral N° P01065251**, 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, 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

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

SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

21 SEP. 2018

