



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **586** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, 22 OCT. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 035-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP del 19 de enero de 2018; los cargos de las Cédulas de Notificación de fechas 17, 18 y 21 de mayo de 2018; la Carta N° 172-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 13 de julio de 2018; el Informe Técnico Legal N° 332-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 20 de agosto 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 **JORGE CABRERA LA ROSA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 11, Barrio IX, Sector D, 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° P01065483**, 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)

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

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

22 OCT. 2018



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;

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° P01065483, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observó que obra en el Asientos 00002, el Asientos 00004 y el Asientos 00005, inscripciones de Compra - Ventas a favor del administrado CARLOS FRANCISCO LAVALLE INUMA, el administrado FRANCISCO EBERTO LAVALLE AVILA y de la actual titular registral MARILU LAVALLE AVILA, asimismo, versa una Hipoteca en el Asientos 00003, de la antes mencionada partida registral, a favor del BANCO DE MATERIALES SAC;

Que, esta Jefatura procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 035-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP del 19 de enero de 2018, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda al adjudicatario JORGE CABRERA LA ROSA y al administrado FRANCISCO EBERTO LAVALLE AVILA el 17 de mayo de 2018, la actual titular registral MARILU LAVALLE AVILA, el 18 de mayo de 2018, al administrado CARLOS FRANCISCO LAVALLE INUMA el 21 de mayo de 2018 y al BANCO DE MATERIALES SAC, a través de la Carta N°172-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP, de fecha 13 de julio de 2018, el 23 de julio de 2018;

Que, que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solo la entidad financiera y la actual titular registral han presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley; 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° 012528, de fecha 28 de mayo de 2018, actual titular registral MARILU LAVALLE AVILA, se apersona al presente procedimiento administrativo, argumentando que está realizando vivencia efectiva en el predio sub materia desde el año que adquirió el mismo, y adjuntan como medios probatorios, la copia literal del predio sub materia y la copia de su DNI;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° 017877, de fecha 07 de agosto de 2018, 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, de conformidad con el numeral 1, del artículo 2001°, del Código Civil Peruano, la acción real y personal han prescrito; 2) 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 y posterior a los 30 días señalados en el numeral 8.1 del artículo 8°, del antes mencionado reglamento, 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; 3) 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; 4) Que, también indican que el plazo de 15 días calendarios 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; 5) Que, esta Corporación Regional omitió notificarles con los informes y de más documentos que se mencionan en la Resolución Jefatural N° 035-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP del 19 de enero de 2018, vulnerando así su derecho a la defensa; adjunta como medios probatorios, copia legalizada del poder otorgado a favor del apoderado, copia simple del DNI del apoderado;

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

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

22 OCT. 2018
SR. HUMBERTO ALMEIDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **588** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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, respecto a los puntos 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, se tiene que con la emisión de la **Resolución Jefatural N° 035-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP del 19 de enero de 2018**, se ha iniciado el procedimiento de resolución de contrato de adjudicación respecto del predio sub materia otorgado a favor del adjudicatario **JORGE CABRERA LA ROSA**, para que todos los afectados por la posible resolución contractual, puedan demostrar el cumplimiento de las condiciones establecidas en su cláusula sexta de dicho contrato, del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01065483**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; en razón a ello, si no le alcanzara a dicho adjudicatario 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 restituido 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 4) Cabe señalar que 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° del antes mencionado reglamento;

Que, en alusión al punto 5) Que, se precisa que el **Informe N° 010-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP-MTRCA**, del 08 de enero de 2018, 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 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

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.

22 OCT. 2018

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



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, así mismo, con respecto al argumento y los medios probatorios ofrecidos por la actual titular registral, se tienen que estos acreditan que ejerce posesión efectiva en el predio en cuestión, en concordancia con el **Informe Técnico Legal N° 332-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **20 de agosto de 2018**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; en el que se menciona que con fecha **13 de agosto de 2018**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 11, Grupo Residencial 2, Barrio IX, Sector D**, 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 la actual titular registral **MARILU LAVALLE AVILA**; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación mixta en situación regular;

Que, conforme a la inspección Técnico – Legal mencionada, se concluye que el adjudicatario **JORGE CABRERA LA ROSA**, tuvo la titularidad del predio, así como la potestad para disponer del mismo, desde su adjudicación el 27 de setiembre de 1993, hasta su transferencia mediante Compra – Venta a favor del administrado **CARLOS FRANCISCO LAVALLE INUMA**, quien hipotecara el predio 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, y vendiera el predio al administrado **FRANCISCO EBERTO LAVALLE AVILA**, para luego venderlo a la actual titular registral **MARILU LAVALLE AVILA**, quien ostenta la posesión del predio hasta la actualidad, 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° 86-2013**;

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 inmueble sub materia, en ese sentido y siendo que en el presente procedimiento, es el actual titular registral, quien realiza la posesión efectiva en el inmueble sub materia, cabe precisar, que al ser innecesario generar gastos a la administración 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 1.4, 1.6, 1.9, 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 del adjudicatario **JORGE CABRERA LA ROSA**, incluyendo en el mismo a las Compra – Ventas inscritas en el **Asientos 00002**, el **Asientos 00004** y el **Asientos 00005**, a favor del administrado **CARLOS FRANCISCO LAVALLE INUMA**, el administrado **FRANCISCO EBERTO LAVALLE AVILA** y de la actual titular registral **MARILU LAVALLE AVILA** y la **Hipoteca**, inscrita en el **Asiento 00003**, 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, de la **Partida Registral N° P01065483**, respectivamente;

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: RECONOCER el derecho de propiedad del adjudicatario **JORGE CABRERA LA ROSA**, en mérito a los fundamentos expuestos en la presente Resolución Jefatural, con respecto al predio ubicado en la **Manzana H, Lote 11, Grupo Residencial 2, Barrio IX, Sector D**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01065483**, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos del precitado Reconocimiento de Derecho de Propiedad, a las Compra – Ventas inscritas en el **Asientos 00002**, el **Asientos 00004** y el **Asientos 00005**, a favor del administrado

22 Oct. 2018
 CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
 REGIONAL DEL CALLAO

SR. HUMBERTO ALMEIDA SAENZ
 EFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **58E** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

CARLOS FRANCISCO LAVALLE INUMA, el administrado FRANCISCO EBERTO LAVALLE AVILA y de la actual titular registral MARILU LAVALLE AVILA y la Hipoteca, inscrita en el Asiento 00003, 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, de la Partida Registral N° P01065483, respectivamente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación del Asiento 00006 de la Partida Registral N° P01065483, 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
CPC Guillermo Caceres Tormo
JEFE DE LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN Y ARCHIVO

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO 22 OCT. 2018
SR. HUMBERTO ALMEYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

