

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



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro **605** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

19 NOV. 2018

Callao, 19 NOV. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 469-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de junio de 2014; las Cédulas de Notificación de fechas 02 de julio de 2015 y 03 de junio de 2016; el Informe Técnico Legal N° 366-2018-GRC/GGR/OGPI/USRC/JHO-MARO, del 15 de octubre 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 **ROQUE ARANDA CATALAN y PETRONILA SAAVEDRA LOPEZ DE ARANDA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 9, Barrio XI, Sector E, 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° P01026064**, 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;

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° P01026064**, se aprecia la inscripción de una **Compra - Venta**, a favor de los actuales titulares registrales **LIDER JESUS CONTRERAS ALIAGA y DIONICIA LANDA QUISPE**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la antes mencionada partida registral;

Que, realizada la búsqueda de los domicilios de los administrados, se observó que el co-adjudicatario **ROQUE ARANDA CATALAN**; según su respectiva ficha RENIEC, se verificó que el nombre de la mencionado co-adjudicatario se encuentra consignado como **ROQUE TITO ARANDA CATALAN**, tratándose en ambos casos de la misma persona;



Que se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 469-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 03 de junio de 2014, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho del propiedad según sea el caso, a los adjudicatarios **ROQUE ARANDA CATALAN** o **ROQUE TITO ARANDA CATALAN**, según RENIEC, tratándose en ambos casos de la misma persona, y **PETRONILA SAAVEDRA LOPEZ DE ARANDA** y a los actuales titulares registrales **LIDER JESUS CONTRERAS ALIAGA** y **DIONICIA LANDA QUISPE**, en las direcciones consignada en sus fichas RENIEC, según consta en los cargos de notificación de fechas 02 de julio de 2015 y 03 de junio de 2016, que obran en autos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, de la revisión en el Sistema de Tramite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que el actual co-titular registral ha presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° 026742, de fecha 05 de noviembre de 2015, el actual co-titular registral **LIDER JESUS CONTRERAS ALIAGA**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste, se apersona al presente procedimiento administrativo. Indicando que 1) Que, adquirió el predio el 01 de abril del 2000, procediendo a instalar una casa pre fabricada sobre el mismo, realizando los pagos de los impuestos y arbitrios y haciendo visitas periódicas al predio para realizar su mantenimiento, pero el 03 de noviembre de 2015, tomo conocimiento que el predio fue invadido; 2) Que, si se resolviese el contrato de adjudicación del predio sub materia, se estaría vulnerando su derecho constitucional a la propiedad, debido a que en el presente caso concreto la Ley N° 28703, no es aplicable a su Compra - Venta; adjuntando como medios probatorios, la copia literal del predio sub materia;

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 sexta¹ 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 la **Compra - Venta**, celebrada el 23 de diciembre del 2000, a favor de los actuales titulares registrales **LIDER JESUS CONTRERAS ALIAGA** y **DIONICIA LANDA QUISPE**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01026864**;

Que, respecto el punto 1), los medios probatorios presentados por el actual co-titular registral solo han demostrado que el predio sub materia ha sido transferido después de los 5 años de adjudicado el predio a los adjudicatarios **ROQUE ARANDA CATALAN** o **ROQUE TITO ARANDA CATALAN**, según RENIEC, tratándose en ambos casos de la misma persona, y **PETRONILA SAAVEDRA LOPEZ DE ARANDA**, mas no queda desvirtuado el incumplimiento por parte de dichos adjudicatarios de la obligación contenida en el inciso 4) de la Cláusula Sexta de su contrato de adjudicación, la cual se condice con la causal de resolución contractual señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, respecto a la invasión del predio por terceras personas, debemos abstenernos de emitir opinión alguna por ser temas propios de los fueros judiciales;

Que, en lo referente al punto 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 el artículo 7² del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este 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 de los adjudicatarios;

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 366-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO**, del **15 de octubre de 2018**, emitido por los Profesionales de la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro; con fechas **28 de septiembre y 04 y 09 de octubre de 2018**, se procedió a realizar sendas Inspecciones Técnico - Legales, en el predio ubicado en la **Manzana I, Lote 9, Barrio XI, Sector E, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; no habiéndose encontrado en posesión del predio a persona alguna; ocupado el predio, para uso de vivienda, contando con una edificación determinada como precaria en situación regular; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **ROQUE ARANDA CATALAN** o **ROQUE TITO ARANDA**

¹ 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".

² 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".





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **605** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

19 NOV. 2018

CATALAN, según RENIEC, tratándose en ambos casos de la misma persona, y PETRONILA SAAVEDRA LOPEZ DE ARANDA, incumplieron 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 los adjudicatarios, 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 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 los adjudicatarios **ROQUE ARANDA CATALAN o ROQUE TITO ARANDA CATALAN**, según RENIEC, tratándose en ambos casos de la misma persona, y **PETRONILA SAAVEDRA LOPEZ DE ARANDA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana I, Lote 9, Barrio XI, Sector E, 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° P01026064**, 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 la **Compra - Venta**, celebrada a favor de los actuales titulares registrales **LIDER JESUS CONTRERAS ALIAGA y DIONICIA LANDA QUISPE**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01026064**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003**, de la Partida Registral N° **P01026064**.

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, Segundo y Tercero, 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. Guillermo Jacinto Cisneros Tarmaño
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

