



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

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

26 DIC. 2018

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **614** -2018-GRC/GGR-OGP/JAAP

Callao, 26 DIC. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 035-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP, del 19 de enero de 2018; los cargos de las notificaciones de fechas 15 de mayo de 2018 y 31 de mayo de 2018; el Informe Técnico Legal N° 370-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 12 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 censos 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 a los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –T.U.O 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 WILMER MENDOZA AGUILAR, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 31, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01064627, 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, visualizada la **Partida Registral N° P01064627** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00002, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta otorgado a favor de **HONORATO RUA MALLQUI**; razón por la cual, cuenta con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

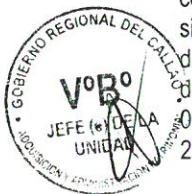
Que, en ese sentido con fecha **15 y 31 de mayo de 2018**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 035-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP, del 19 de enero de 2018**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **WILMER MENDOZA AGUILAR**, y al actual titular registral **HONORATO RUA MALLQUI**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos; otorgándole el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el actual titular registral **HONORATO RUA MALLQUI**, se apersonó al presente procedimiento a través del escrito signado con **Hoja de Ruta N° SGR-012085** de fecha **23 de mayo de 2018**, adjuntando como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia simple de su Documento Nacional de Identidad, b) Copia simple de la escritura pública de compra venta que otorga Wilmer Mendoza Aguilar a favor del recurrente, c) Copia del reporte de pagos de arbitrios emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, d) Copia del reporte de pagos de Edelnor, e) Copia simple de la Partida Registral N° P01064627, f) Copia simple de la Carta N° 553-2009 de fecha 07 de abril de 2009 emitida por esta entidad administrativa, g) Copia simple de HR y PU correspondiente a los años 2017 y 2018;

Que, los principales argumentos señalados por el actual titular registral **HONORATO RUA MALLQUI**, son los siguientes: 1) que en la cláusula sexta del contrato de adjudicación se han señalado penalidades respecto a concluir la habilitación, a no dividir el inmueble y a no transferir en venta a terceros el terreno antes de los 5 años, por lo que el adjudicatario ha cumplido en forma cabal las condiciones establecidas, y por tal motivo después de 9 años se le hace la transferencia del predio, 2) que de acuerdo a lo establecido en el Art. 923 del código civil, se establece en forma fehaciente que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, 3) que solicita además el levantamiento de la anotación preventiva inscrita en el Asiento 00003 de la Partida Registral P01064627;

Que, del análisis del escrito presentado por el actual titular registral **HONORATO RUA MALLQUI**, respecto al argumento 1) y 3) se precisa que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y 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 cabe señalar, que el Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, 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; es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, se tiene que la carga de la prueba en el procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés, sólo





CERTIFICO QUE EN 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. **614** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

2º DIC. 2018

correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados, demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula:

Que, en ese sentido le correspondió al adjudicatario **WILMER MENDOZA AGUILAR**, *demostrar que* no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, se observa que el adjudicatario, no se apersonó al presente procedimiento;

Que, se precisa que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, **siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias**, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5º de Ley N° 28703, al adjudicatario **WILMER MENDOZA AGUILAR**, por ende tampoco al actual titular registral **HONORATO RUA MALLQUI**;

Que, respecto al argumento 2), cabe señalar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil.



Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 370-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 12 de octubre de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 14, 21 y 27 de setiembre de 2018, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 31, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; no habiéndose encontrado en ninguna de las fechas mencionadas al posesionario del predio sub materia (ausente), existiendo una edificación regular en situación consolidado; quedando demostrado que el adjudicatario **WILMER MENDOZA AGUILAR**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10º del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que ni el adjudicatario, ni el actual titular registral **HONORATO RUA MALLQUI**, han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. 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 setiembre de 1993.

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10º 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 Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028, de fecha 20 de diciembre de 2011, y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre de 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE  
SR. PROYECTO DE RESOLUCIÓN N° 00002  
DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**ARTÍCULO PRIMERO:** SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **WILMER MENDOZA AGUILAR**, por lo expuesto en los considerandos precedentes, y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 31, Sector F, Grupo Residencial 1, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01064627**, 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 por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.


**ARTÍCULO SEGUNDO:** **COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, la compra venta otorgada a favor de **HONORATO RUA MALLQUI**, inscrita en el **Asiento 00002** de la **Partida Registral N° P01064627**, conforme a los considerandos de la presente.

**ARTÍCULO TERCERO:** **DISPONER** la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la **Partida Registral N° P01064627**.

**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 interesados intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándoles 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 Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 Gobierno Regional del Callao  
CPC Guillermo Cisneros Tarmeño  
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICION  
ADMINISTRATIVA PATRIMONIAL