



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 029-2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao,

19 AGO. 2019

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008- REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; los cargo de la notificación de fecha 23 de noviembre 2017; la Carta N° 144-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 30 de mayo de 2018; la Carta N° 185-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 02 de agosto de 2018; las publicaciones en los Diarios El Peruano y El Callao del 02 de febrero de 2018; el Informe Técnico Legal N° 024-2019-GRC/GGR/OGP/USRC/ECRT-JRLC, del 24 de julio de 2019; 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 **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 6, Grupo Residencial 2, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029409**, 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

Abog. KELVIN ARTURO ALEJOS SILVA
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

19 AGO. 2019

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° P01029409** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del **Asiento 00004**, la transferencia del predio sub materia mediante compra venta otorgada a favor de **ELOY HUVER CHANCASANA OVALLE**; asimismo, en el **Asiento 00005**, versa una inscripción de embargo a favor de la persona jurídica **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE HUANCAYO S.A.**; y posteriormente, en el **Asiento 00006**, versa un embargo a favor de la persona jurídica **CREDISCOTIA FINANCIERA S.A.**, razón por la cual, cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, en ese sentido con fecha **23 de noviembre 2017**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 010-2008- REGION CALLAO/JPECP**, del **16 de octubre de 2008**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al adjudicatario **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, 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; otorgándoles el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de medios probatorios;

Que, asimismo, se realizó la búsqueda del domicilio del administrado **ELOY HUVER CHANCASANA OVALLE** en el Sistema de Consultas en Línea del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; sin embargo, de acuerdo al certificado negativo de recepción que obra en autos el administrado no vive en el domicilio que se indica, y a fin de resguardar el debido procedimiento, se procedió a notificarle la **Resolución Jefatural N° 010-2008- REGION CALLAO/JPECP**, del **16 de octubre de 2008** mediante publicación, en los **Diarios El Peruano y El Callao el 02 de febrero de 2018**, en aplicación de lo establecido en el artículo 23° numeral 23.11 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS;

Que, mediante **Carta N° 144-2018-GRC/GGR-OGPI/UAAP**, de fecha **30 de mayo de 2018**, recepcionada el 04 de junio de 2018, se procedió a notificar a la persona jurídica **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE HUANCAYO S.A.**; y con **Carta N° 185-2018-GRC/GGR-OGPI/UAAP**, de fecha **02 de agosto de 2018**, recepcionada el 07 de agosto de 2018, se procedió a notificar a la persona jurídica **CREDISCOTIA FINANCIERA S.A.**, la **Resolución Jefatural N° 010-2008- REGION CALLAO/JPECP**, del **16 de octubre de 2008**, de acuerdo Ley;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solamente se ha apersonado al presente procedimiento administrativo la persona jurídica **CREDISCOTIA FINANCIERA S.A.**, debidamente representado por el señor **JUAN EFRAIN PELAEZ PEREZ**, en su calidad de representante legal, a través de la Hoja de Ruta **N° SGR-019028** de fecha 22 de agosto de 2018, señalando que: **1)** que si bien existe un embargo inscrito a su favor, el recurrente no es el idóneo para cumplir con lo requerido, entendiéndose que los únicos que pueden acreditar este cumplimiento son los adjudicatarios y/o titulares registrales; **2)** que sin perjuicio de la anotación preventiva indefinida inscrita sobre el predio correspondiente al actual titular registral, el recurrente utilizara los mecanismos procesales a efecto de salvaguardar su acreencia ante los órganos jurisdiccionales competentes, ya que, la finalidad de la financiera no es adjudicarse el bien, sino que se cumpla con la obligación que mantiene el actual titular registral, toda vez que el inmueble sigue siendo de su propiedad; así mismo adjunta como medios probatorios los siguientes documentos: a) Certificado de vigencia de poder inscrito en el Registro de Personas Jurídicas, y b) Copia del documento nacional de identidad del apoderado;

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados, respecto a lo argumentado en el punto **1)** y **2)**, se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo 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 ese 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, bajo esa premisa, corresponde 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

¹ Artículo 23° numeral 23.1.2.- La publicación procederá conforme al siguiente orden: (...) 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.

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

Abog. KELVIN ARTURO ALEJOS SILVA
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

19 AGO. 2019



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. -2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

029

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 sexta² del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, la carga de la prueba recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés, sólo correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados, demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula;

Que, en ese contexto, le correspondió al adjudicatario **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, *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 dicho administrado NO se apersono al presente procedimiento; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, demostrando el incumplimiento, de la causal 4), que señala: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"; (el subrayado es nuestro), es decir la posesión acreditada debe ser la realizada durante los años 1993 a 1996;*

Que, se precisa también que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029409**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con el adjudicatario **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00004), que no se realizó un contrato de compra – venta, sino un contrato de adjudicación;

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 5° de Ley N° 28703, al adjudicatario **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, por ende tampoco al actual titular registral **ELOY HUVER CHANCASANA OVALLE;**

Que, a mayor abundamiento, según **Informe Técnico Legal N° 024-2019-GRC/GGR/OGP/USRC/ECRT-JRLC, del 24 de julio de 2019**, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha **05 de julio de 2019**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana G, Lote 6, Grupo Residencial 2, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora **SANDRA ROSMERI BERRU CRUZ**; quien ha ocupado el predio en su totalidad, para uso de vivienda, contando con una edificación mixta, en situación bueno (conforme versa en las Actas de Inspección Técnica); por lo que queda demostrado que el adjudicatario **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, 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 el referido adjudicatario, ni el actual titular registral 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 015-2006-VIVIENDA, modificado por 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

² **Cláusula 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"

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

Abog. KEVIN ARTURO ALEJOS
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

19 Abo 2019

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 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 Regional N° 003-2019-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 12 de febrero de 2019, 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:

ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **VICTOR OSWALDO DE LA CRUZ VEGA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 6, Grupo Residencial 2, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029409**, 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 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, el acto jurídico de Compra Venta otorgado a favor de **ELOY HUVER CHANCASANA OVALLE** inscrito en el **Asiento 00004**, el embargo otorgado a favor de la persona jurídica **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE HUANCAYO S.A** inscrito en el **Asiento 00005**, y el embargo otorgado a favor de la persona jurídica **CREDISCOTIA FINANCIERA S.A.** inscrito en el **Asiento 00006**, de la **Partida Registral N° P01029409**, 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° **P01029409**.

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, otorgándose 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.

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

Abog. KEVIN ARTURO ALEJOS SILVA
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

19 ABO. 2019

Gobierno Regional del Callao
PC. Guillermo Jaime Cisneros Tarmeno
EFE (a) DE LA UNIDAD DE ADQUISICION
Y ADMINISTRACION PATRIMONIAL