



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

04 SEP. 2019

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 036 -2019-GRC/GGR-OGP-UAAP

Callao,

04 SEP. 2019

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 19 de agosto de 2015; la Resolución Jefatural N° 1492-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, del 07 de setiembre de 2017 los cargo de la notificación de fechas 16 de febrero de 2016, 09, 10 y 15 de noviembre de 2017, y 26 de enero de 2018; las publicaciones en los Diarios El Peruano y El Callao el 18 de mayo de 2018; el Informe Técnico Legal N° 018-2019-GRC/GGR/OGP/USRC/ECRT-JRLC, del 27 de junio 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **ERIBERTO ACOSTA ARCE y IRENE LOAYZA ORTIZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Grupo Residencial 1, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027860**, 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;



04 SEP. 2019

036

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° P01027860** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa la transferencia del predio sub materia mediante acto jurídico de compra venta como se detalla a continuación: **Asiento 00002** compra venta otorgada a favor de **VICTORIA EUSEBIA GOMEZ RODRIGUEZ**; **Asiento 00004**, compra venta otorgada a favor de **SULMA JANETH GRANDEZ GARCIA**; **Asiento 00005**, compra venta otorgada a favor de **MILAGROS VIRGINIA ACERO CARHUAPOMA**; **Asiento 00006**, compra venta otorgada a favor de **MARITZA ISABEL CABALLERO CARHUAPOMA**; y posteriormente se inscribió en el **Asiento 00007**, la transferencia del predio sub materia mediante compra venta a favor del actual titular registral **JUAN MANUEL PELAEZ RAZA**; razón por la cual, dichos administrados cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 1492-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, del **07 de setiembre de 2017**, se integra en el ítem 1 del Anexo 1 de la **Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de agosto de 2015** los actos jurídicos de compra venta posteriores a su adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027860**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos;

Que, en ese sentido con fechas **16 de febrero de 2016, 09, 10 y 15 de noviembre de 2017, y 26 de enero de 2018**, se notificó la **Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de agosto de 2015**, y la **Resolución Jefatural N° 1492-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, del **07 de setiembre de 2017**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, 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 de la administrada **SULMA JANETH GRANDEZ GARCIA** 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 la administrada es desconocida en la zona, y a fin de resguardar el debido procedimiento, se procedió a notificarle la **Resolución Jefatural N° 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **19 de agosto de 2015** y la **Resolución Jefatural N° 1492-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, del **07 de setiembre de 2017** mediante publicación, en los **Diarios El Peruano y El Callao** el **18 de mayo 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, 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 el adjudicatario **ERIBERTO ACOSTA ARCE**, a fin de presentar sus descargos con los que pretende desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución indicada en el considerando anterior; los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, en ese sentido, mediante escrito consignado con Hoja de Ruta N° SGR-004554 de fecha 01 de marzo de 2016, presentado por el adjudicatario **ERIBERTO ACOSTA ARCE**; se tienen como principales argumentos los siguientes: **1)** que el recurrente transfirió el predio adjudicado a terceros, haciendo mención que en el periodo entre la recepción del bien y su transferencia, se encontraba en una Misión Oficial como Auxiliar del Agregado de Defensa de la Embajada del Perú en la República Federal de Alemania, y en el Reino de los Países Bajos; según Resolución Ministerial de Relaciones Exteriores; **2)** que se deberá tener en cuenta lo que dispone el artículo 882° del Código Civil el cual indica que "no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita"; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) copia de la cedula de notificación, b) Resolución Ministerial de fecha 23 de marzo de 1999, c) copia de la Resolución Jefatural 861-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 19 de agosto de 2015;

Que, del análisis del escrito y de los medios probatorios presentados, 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

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

04 SEP. 2019

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 036 -2019-GRC/GGR-OGP/UAAP

privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectados 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, sobre lo argumentado en el punto 1) y 2), se pone en conocimiento que se tiene que el derecho de propiedad, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios **ERIBERTO ACOSTA ARCE y IRENE LOAYZA ORTIZ** con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanza los extremos del derecho que señala tener;

Que, asimismo cabe mencionar que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 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° 018-2019-GRC/GGR/OGP/USRC/ECRT-JRLC, del 27 de junio de 2019, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 07, 13, 18 de junio de 2019, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Grupo Residencial 1, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; sin embargo en las 3 inspecciones realizadas no se ha encontrado persona alguna, signándose como ocupante ausente; corroborándose que el predio cuenta con un tipo de edificación con obras civiles, en estado de conservación de la edificación bueno (conforme versa en las Actas de Inspección Técnicas); por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **ERIBERTO ACOSTA ARCE y IRENE LOAYZA ORTIZ**, han incumplido 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 referidos adjudicatarios, 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 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 **ERIBERTO ACOSTA ARCE y IRENE LOAYZA ORTIZ**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 6, Grupo Residencial 1, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027860**, 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, los actos jurídicos de Compra Venta que versan en los **Asientos 00002, 00004, 00005, 00006, y 00007** de la **Partida Registral N° P01027860**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00008** de la Partida Registral N° **P01027860**.

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 Osorio Cisneros Tarmaño
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
Y ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

.....
CERTIFICADO 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
04 SEP. 2019