



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTO:

El Informe N° 1029-2024-GRC/GGR-OGP-UAP de fecha 24 de octubre del 2024, emitido por la Coordinadora de la Unidad de Administración de Predios, el cual adjunta los actuados relacionados al procedimiento administrativo de resolución de contrato de adjudicación (EXP. 294-2013), del predio ubicado en la Mz. F, Lote 4, Grupo Residencial 2, Barrio XI, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, el cual corre inscrito con el Cód. N° P01025436, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N°010-88-VC, de fecha 4 de julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - PECP, en el distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, como un programa de vivienda del Estado, destinado a facilitar el acceso a la propiedad de un sector importante de la capital de la República, debido a su incremento y el déficit de vivienda existente en ese momento.

Que, mediante Decreto Supremo N° 012-89-VC se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por Resolución Ministerial 425-89-VC-1200, de fecha 19 de diciembre de 1989, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec.

Que, con Ordenanza Regional N° 003-2005-REGIÓN CALLAO-PR, el Gobierno Regional del Callao asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias; asimismo, se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal que incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos de las posesiones ubicadas en el área de dichos proyectos, además de la ejecución de las estrategias de saneamiento individual, los procedimientos administrativos necesarios y finalmente la inscripción de la adjudicación de los lotes en el Registro de Predios.

Que, el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, aprueba el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, que establece el procedimiento, requisitos, actividades para el proceso de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad de Pachacútec, así como las causales de resolución contractual de pleno derecho.

Que, el artículo 923° del Código Civil Peruano define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien. Esta institución jurídica encuentra además protección constitucional, conforme se aprecia de lo establecido en el inciso 16 del artículo 2° y el artículo 70° de la Constitución Política



del Perú, consagrándose, de este modo, como un derecho real, fundamental e inviolable.

Que, con fecha 27 de setiembre del año 1993, se suscribió un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **MANUEL FAUSTINO PEÑA CASTILLO**, respecto del predio ubicado en la Mz. F, Lote 4, Grupo Residencial 2, Barrio XI, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, el cual corre inscrito con el Cód. N° **P01025436**; siendo que dicho contrato establece en su Cláusula Sexta lo siguiente: *“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 (05) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (03) años, a partir de la entrega del terreno”*;

Que, en la Partida Registral N° **P01025436** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se advierte que versa inscrita en el Asiento **00002** la transferencia del predio sub materia mediante compra venta a favor de **JOSE RUBEN CARRILLO MUNEMURA**, razón por la cual, dicho administrado ostenta legítimo interés en el presente procedimiento administrativo;

Que, con el fin de diligenciar la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP del 25 de octubre del 2012** al adjudicatario **MANUEL FAUSTINO PEÑA CASTILLO**, se acudió al domicilio signado en su Documento Nacional de Identidad, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; cumpliendo con el mandato de notificación, conforme consta en el cargo de notificación que obra en autos;

Que, con fecha 06 de marzo del 2023, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP del 25 de octubre del 2012**, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, al actual titular registral **JOSE RUBEN CARRILLO MUNEMURA**, según consta en el cargo de la notificación obrante en autos; otorgándole el plazo de quince (15) días calendarios, para la presentación de los medios probatorios correspondientes;

Que, por la revisión del Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se corroboró que el titular registral **JOSE RUBEN CARRILLO MUNEMURA**, presentó el descargo correspondiente a través del escrito de fecha 15 de marzo del 2023, formulando oposición al registro de Anotación Preventiva del predio de su propiedad, adjuntando copia simple de la copia literal del poder;

Que, por la evaluación del escrito presentado, se precisa 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 modificatoria efectuadas a través del decreto Supremo N° 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 Pachacutec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato correspondiente, así como el reconocimiento de aquellos



titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en la cláusula mencionada;

Que, según el Informe Técnico N° 066-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN del 03 de junio del 2024 y el Informe Técnico N° 180-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN del 20 de septiembre del 2024, emitidos por la profesional adscrita a la Unidad de Administración de Predios UAP, de la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, del Gobierno Regional del Callao, se señala que en las fecha 03 de junio del 2024 y 19 de junio del 2024 respectivamente, se procedió a realizar inspecciones técnicas inopinadas en el predio ubicado en **la Mz. F, Lote 4, Grupo Residencial 2, Barrio XI, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, el cual corre inscrito con el Cód. N° P01025436**; no obstante, en las dos (02) inspecciones mencionadas, no se encontró posesionario alguno en dicho predio, con lo cual queda demostrado que el adjudicatario **MANUEL FAUSTINO PEÑA CASTILLO**, incumplió con la obligación señalada en el numeral 4), de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del 1993, la que se condice con la causal de resolución contractual establecida en el literal e), del Artículo 10° 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 han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia, y que la mencionada ficha, se constituye en prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993;

Que, mediante Informe Técnico Legal N° 006-2024-OGP/UAP/JHO-MCMN de fecha 23 de octubre del 2024, los profesionales adscritos de la Unidad de Administración de Predios UAP, señalan que tomando en cuenta los hallazgos recogidos en los Informe Técnicos Nos 066 y 180-2024-GRC/GGR-OGP-UAP-MCMN de fechas 03 de junio y 20 de setiembre del 2024 respectivamente, los cuales concluyen y recomiendan que resulta procedente disponer la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993 celebrado entre el Estado y MANUEL FAUSTINO PEÑA CASTILLO, comprendiendo en los efectos del citado acto administrativo, a la compra venta otorgada a favor del actual titular registral JOSE RUBEN CARRILLO MUNEMURA, inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01025436, asimismo con el Informe N° 1029 de fecha 24 de octubre 2024, la coordinadora de la Unidad de Administración de Predios UAP, otorga conformidad a los informes generados, procediendo a trasladar los actuados a la Oficina de Gestión Patrimonial OGP, con el objeto de que en uso de sus atribuciones, emita el acto administrativo correspondiente;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el Artículo 13° del Decreto Supremo N° 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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, debe disponerse 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, el artículo sexto de la Resolución Gerencial General Regional N° 288-2019 Gobierno Regional del Callao-GGR de fecha 21 de octubre del 2019, dispone que la Oficina de Gestión Patrimonial, emita las resoluciones jefaturales, conforme a sus funciones y competencias.



Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas que encargan las responsabilidades administrativas del jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial, mediante Resolución Ejecutiva Regional N°015 de fecha 17 de enero del 2024; en consecuencia;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER la resolución del Contrato de Adjudicación e fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **MANUEL FAUSTINO PEÑA CASTILLO**, por lo expuesto en los considerandos mencionados con antelación; asimismo **RESTITUYASE** el dominio del predio ubicado en la **Mz. F, Lote 4, Grupo Residencial 2, Barrio XI, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad de Pachacutec, distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, el cual corre inscrito con el Cód. N° P01025436** 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 transferencia en virtud de compra venta otorgada a favor del actual titular registral **JOSE RUBEN CARRILLO MUNEMURA**, que versa inscrita en el Asiento 00002, de la Partida Registral N° P01025436, conforme a los considerandos descritos.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el Asiento N° 0003 de la Partida Registral N° P01025436.

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 del presente acto administrativo .

ARTICULO QUINTO: ENCARGAR a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo notifique la presente Resolución a los intervinientes en el presente procedimiento administrativo y a la Oficina de Gestión Patrimonial, para los fines pertinentes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

ARTICULO SEXTO: DISPONER que la Oficina de Tecnología de la Información y Comunicaciones, realice la publicación del presente acto administrativo en el portal institucional de la entidad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.