



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº

-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

685

Callao,

CHRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
07 AGO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 22 de Diciembre de 2010, y, el Informe Técnico Legal Nº 606-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 16 de Mayo de 2014; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y **SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 3, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030309, 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, notificada la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, al adjudicatario según cargo de notificación de fecha 22 de Diciembre de 2010, se advierte que dicho administrado no presentó medios probatorios dentro del plazo de ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, mediante Hoja de Ruta Nº 021584 de fecha 08 de noviembre de 2010, **Juan Carlos Muñoz Alca y María Elena Canaza Mamani**, presentan carta notarial ingresada con Nº 50310 y diligenciada por Notario del Callao Francisco Villavicencio Cárdenas con fecha 06 de noviembre de 2010 indicando que tienen de conocimiento del inicio del proceso administrativo de resolución de contrato y que se apersonan a dicho trámite por ser los propietarios del predio sub materia, adjuntando los siguientes medios probatorios: Copia de Resolución Nº 17 de fecha 30 de marzo de 2010 sobre delito de usurpación agravada emitido por el Segundo Juzgado Especializado en lo Penal de Ventanilla, Copia de DNIs;

Que, mediante Hoja de Ruta Nº 009414 de fecha 11 de abril de 2012, **Juan Carlos Muñoz Alca**, presenta escrito indicando que se tomen en cuenta las razones expuestas y resolver pretensión sobre inclusión en el proceso administrativo de Resolución de Contrato por ser los actuales propietarios del predio sub materia;

Que, mediante Hoja de Ruta Nº 009415 de fecha 11 de abril de 2012, el adjudicatario, presenta descargo poniendo en conocimiento que se encuentra en trámite de inscripción en los registros públicos la inscripción de la compra venta realizada por él a favor de **Juan Carlos Muñoz Alca y María Elena Canaza Mamani**, adjuntando los siguientes medios probatorios: Copia de DNI, Copia de recibos de pagos de impuesto predial y arbitrios años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Copia de declaración jurada de impuesto predial año 2012 (HR/PU) emitidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla;



Que, mediante Hoja de Ruta N° 017763 de fecha 22 de junio de 2012, **Juan Carlos Muñoz Alca**, presenta escrito reiterando pedido de ser considerado como parte legitimada en el proceso administrativo de resolución de contrato, adjuntando los documentos que el presente documento es copia de los originales que obran en el Archivo Central del Gobierno Regional del Callao: **RISTALYN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ** Ventanilla;

de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo de la Jefatura Regional del Callao P01030309, Asiento 00003, se verifica que **JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA y MARIA ELENA CANAZA MAMANI**, adquirieron el predio sub materia, con fecha 24 de marzo de 2012 e inscrita en Registros Públicos con fecha 21 de mayo de 2012, sin embargo, se aprecia también que con fecha 25 de Septiembre de 2009, se anotó la inscripción registral de carga, constando la Anotación del inicio de presente procedimiento administrativo, por lo que al ser de anterior fecha, prevalece sobre los actos jurídicos celebrados y registrados con fecha posterior, de lo que se infiere que la compra venta registrada con fecha 24 de marzo de 2012 e inscrita en Registros Públicos con fecha 21 de mayo de 2012, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra del adjudicatario original, en aplicación del artículo 2012º del Código Civil, "se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones";

Que, de la revisión de autos, se advierte que el adjudicatario no ha cumplido con las obligaciones estipuladas en el numeral 4) de la sexta cláusula del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e) del artículo 10º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado con la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 07 de Mayo del 2014, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró a un tercero ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que el adjudicatario, no ha 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 Septiembre de 1993;

Que, asimismo se verifica de autos que los actuales titulares registrales **JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA y MARIA ELENA CANAZA MAMANI**, han participado en el presente procedimiento, ejerciendo su derecho de la defensa, por lo que la Resolución Contractual contra el adjudicatario también debe comprenderle;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento:

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **SEGUNDO DANIEL CHU FERNANDEZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 3, Barrio XV, Grupo Residencial 4, Sector G, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030309, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato comprendiendo en los efectos de dicha Resolución Contractual además el contrato de Compra Venta de fecha 24 de Marzo de 2012 e inscrita en Registros Públicos con fecha 21 de Mayo de 2012, celebrado entre **Segundo Daniel Chu Fernández** a favor de **JUAN CARLOS MUÑOZ ALCA y MARIA ELENA CANAZA MAMANI**, conforme a lo establecido por el artículo 2012º del Código Civil y los fundamentos de la presente Resolución;

SEGUNDO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados en su domicilio legal, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

ING. SAUL TRINIDAD FERRER
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec (e)