



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **216** -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 23 MAR 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; la Hoja de Ruta Nº 021733 de fecha 03 de Agosto de 2011; el cargo de la notificación de fecha 28 de noviembre de 2012; y, el Informe Técnico Legal Nº 120-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 09 de Marzo de 2015; 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 con **JUAN GUILLERMO ESCALANTE SALAS y LORENZA ULLOA MATOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 38, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028398, 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 administrado **JUAN GUILLERMO ESCALANTE SALAS**, en salvaguarda de su legítimo derecho a la defensa y conforme lo señalado en el Artículo 27.2 de la Ley 27444, declaró mediante Hoja de Ruta Nº 021733 de fecha 03 de agosto de 2011, que se dio por enterado de la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, anexando medios probatorios, por lo que corresponde proceder a su evaluación;

Que, mediante Hoja de Ruta de vistos, el adjudicatario, presenta descargo adjuntando documentos probatorios como son: Copia de DNIs, Copia literal del predio sub materia, Copia del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993;

Que, la Partida Electrónica Nº P01028398, Asiento 00003, se verifica que **JUANA SANDRA SANCHEZ GONZALES**, adquirió el predio sub materia, con fecha 09 de agosto de 2011 e inscrita en Registros Públicos con fecha 18 de agosto de 2011, sin embargo, se aprecia también que con fecha 25 de setiembre 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 18 de agosto de 2011, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra de los adjudicatarios originales, 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, para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo, que le asiste a dicha administrada JUANA SANDRA SANCHEZ GONZALES, se procedió a notificársele la Resolución Jefatural N° 00016/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, el día 28 de noviembre de 2012, y se advierte que dicha administrada no presentó medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, sin embargo se verifica en autos la Hoja de Ruta N° 034768 de fecha 10 de diciembre del 2012, en la cual JUANA SANDRA SANCHEZ GONZALES, absuelve traslado solicitando inspección del predio, realizándose la inspección técnica el día 26 de setiembre de 2014, encontrándose el predio en estado de abandono;

Que, por las razones antes expuestas, se verifica de autos, que los adjudicatarios originales no cumplieron con las obligaciones estipuladas en 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 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, que el Informe Técnico Legal de la referencia la que se encuentra debidamente sustentada con la Ficha de Inspección Técnico – Legal, de fecha 26 de Setiembre del 2014, practicada sobre el predio sub materia, en la que se encontró en estado de abandono el lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que los adjudicatarios, no 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 Septiembre de 1993;

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 de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **JUAN GUILLERMO ESCALANTE SALAS y LORENZA ULLOA MATOS**, respecto del predio ubicado en la Manzana F, Lote 38, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028398, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato.

SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de la actual titular registral **JUANA SANDRA SANCHEZ GONZALES**, conforme a los considerandos de la presente.

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
El Callao
CPC. MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Píloto Nuevo Pachacútec (0)