



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1135 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP
Abog. JOSE ARTURO RAA TRESIERRA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Callao, 21 OCT. 2015

VISTOS:

21 OCT. 2015

La Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP del 02 de julio de 2014; los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas 15 de julio de 2015, la hoja de ruta N° 017824 de fecha 04 de agosto de 2015, el Informe Técnico N° 856-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 12 de agosto de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 576-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, del 29 de setiembre de 2015; 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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 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 setiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con **MARLENE AVALOS GUZMAN**, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 7, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01027888**, 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;

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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, se notificó la **Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP del 02 de julio de 2014**; a la adjudicataria **MARLENE AVALOS GUZMAN**, según cargo de la cedula de notificación del 15 de julio de 2015; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que la administrada no ha presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio de procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, en la Partida Electrónica N° **P01027888**, Asiento **00002**, se verifica que **CIRCO BANDA VASQUEZ** y **ROSA ZARATE TTITO**, adquirieron el predio sub materia, con fecha **09 de agosto de 2005** y la inscribió en Registros Públicos con fecha **15 de junio de 2006**;

Que, se aprecia también que con fecha **24 de abril de 2015**, se anotó en el **Asiento 00003**; la inscripción registral de carga, constando la anotación del inicio del presente procedimiento administrativo;

Que, para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo, que le asiste a los actuales titulares registrales **CIRCO BANDA VASQUEZ** y **ROSA ZARATE TTITO**, se procedió a notificárseles con la **Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP del 02 de julio de 2014**, el día 15 de julio de 2015; siendo que de la revisión



Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico la presentación de la Hoja de ruta N° de agosto de 2015, por parte de los nuevos titulares CIRCO BANDA VASQUEZ y ROSA ZARATE TTITO, mediante el cual interponen Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP del 02 de julio de 2014;

Abog. JOSÉ ARTURO BAA TRESIERRA

Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

21 OCT. 2015

El recurso de reconsideración que interponen los administrados contra la Resolución Jefatural N° 576-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP del 02 de julio de 2014, se debe precisar que conforme a lo que establece el Artículo 206.2° de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, establece lo siguiente: "Solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de mero trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que pone fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga con el acto definitivo";

Que, la resolución mencionada en el párrafo precedente, declara iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, dispone se registre la anotación preventiva, y otorga a los adjudicatarios y a los titulares registrales comprendidos dentro del procedimiento, un plazo de (15) días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten según sea el caso, el cumplimiento o no de la cláusula sexta del respectivo contrato de adjudicación (Artículo 8° inciso d) del Reglamento de la Ley N° 28703), no siendo dicho acto administrativo impugnabile, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino más bien dispone el inicio del mismo;

Que, en aplicación del Numeral 3° del Artículo 75° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, es decir de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus participes "encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ello", por lo que en el presente caso corresponde a la administración valorar los medios probatorios y argumentos expresados en el mencionado recurso, teniéndolo como un descargo de inicio al Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, en tal sentido, se advierte del descargo presentado que los administrados manifiestan que el predio sub materia fue adquirido mediante contrato de compra venta de su anterior adjudicatario y debidamente inscrito en registros públicos en la Partida Registral N° P01027888, que tienen la calidad de terceros adquirentes de buena fe, señalando además que fueron víctimas de usurpación por parte de los señores Elias Fernández Silva y Rosa Medalit Granados Mimbela, quienes de manera violenta los han despojado de su predio; asimismo, presentaron como medios probatorios la siguiente documentación: copia del contrato de compra venta de fecha 09 de agosto de 2005, copia de la Partida Registral N° P01027888 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2005 (PU y HR), copia de los comprobantes de pago N° 149519, N° 149520 y N° 035462 todos de fecha 22 de julio del 2005 expedidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de la Citación Policial de fecha 24 de agosto de 2013, expedido por la Comisaria de Pachacútec, copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial 2013 (PU y HR), copia de los comprobantes de pagos N° 0218584 y N° 0218585, ambos de fecha 31 de mayo de 2013, expedidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, Estado de Cuenta Corriente al 31 de mayo de 2013, expedidos por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de fotografías, copia de los documentos de identidad de los recurrentes;

Que, respecto al descargo y medio probatorio presentado por los administrados, conforme a lo detallado en el anterior considerando, se tiene que estos no lograron desvirtuar las imputaciones formuladas por la administración, puesto que, los administrados no han logrado dentro del presente procedimiento acreditar el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación; razón por la cual se debe proceder con la Resolución del contrato;

Que, la compra venta registrada, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra de la adjudicataria, en aplicación del artículo 2012° del Código Civil, sobre el Principio de Publicidad, que señala lo siguiente: "Se presume, sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones", siendo que con fecha 08 de octubre de 1993, se inscribió en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01027888, la adjudicación del predio sub materia a favor de MARLENE AVALOS GUZMAN, con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993; asimismo, teniendo en cuenta que el Registro es público, y que la publicidad registral abarca los asientos de presentación y los títulos archivados que lo sustentan que dieron mérito al asiento de inscripción. Asimismo; de acuerdo al Principio de la Buena Fe Registral establecido en el Artículo 2014° del Código Civil, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparecer con facultades para otorgarle, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Por lo que al haberse inscrito el contrato de adjudicación en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01027888, se dejó constancia de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre del año 1993;

Que, según el Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 11 de agosto de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la Manzana C, Lote 7, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a Elias Fernández Silva y Rosa Medalit Granados Mimbela; quienes han ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en tipo precaria;





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 135 -2015-GRC/GA-OGP-JPECYPNP

Abog. JOSÉ ARTURO RAA TRESIERRA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

quedando demostrado que la adjudicataria **MARLENE AVALOS GUZMAN**, incurrió en lo señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dicha adjudicataria 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;

21 OCT. 2015

En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000348 de fecha 25 de agosto del 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

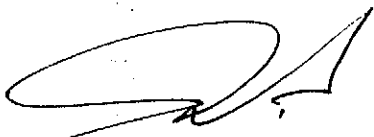
SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **MARLENE AVALOS GUZMAN**, respecto del predio ubicado en la **Manzana C, Lote 7, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° **P01027888**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

ARTÍCULO 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 **CIRCO BANDA VASQUEZ y ROSA ZARATE TTITO**, inscrita en el Asiento **00002** de la Partida Registral N° **P01027888**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a la adjudicataria y a los titulares registrales en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


Abog. **HENRY G. RUIZ LÓPEZ**
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P
