



LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 158 Fecha: 26 AGO. 2016

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **633** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, **24 AGO 2016**

VISTOS:

La **Resolución Jefatural N° 448-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de mayo del 2014; el Cargo de la Cedula de Notificación de fechas 11, 12 y 18 de noviembre de 2015, respectivamente y la publicación a través de los diarios El Callao y El Peruano, con fechas 22 y 23 de julio de 2016; el Informe Técnico N° 0865-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de agosto de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 379-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 18 de agosto de 2016, 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 27 de setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 12, Barrio IX, Grupo Residencial 3, Sector D, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031576**, 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, 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 Electrónica N° P01031576**, se aprecia que el predio sub materia ha sido objeto de múltiples transferencias a través de contratos de compra venta a favor de los administrados que se detallan a continuación: **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS** (Asiento 00002), **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS** y **SERGIA NELLY AVALOS LEON DELLANOS** (Asiento 00003);

Que, en ese sentido, ésta Corporación Regional al constatar la existencia de otros administrados con el legítimo interés para formar parte en el Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato, procedió a notificarles junto con la adjudicataria primigenia, la **Resolución Jefatural N° 448-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de mayo de 2014; el 11, 12 y 18 de noviembre de 2015, respectivamente;

Que, mediante Hoja de Ruta N° SGR – 021284, de fecha 17 de septiembre de 2014, el actual titular registral JUAN FRANCISCO LLANOS MATÍAS, informó que su esposa SERGIA NELLY AVALOS LEON DE LLANOS; también titular registral ha fallecido; en ese sentido, mediante Carta N° 023-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 27 de enero de 2016, se le solicitó que presente el Instrumento Público emitido por notario o sentencia judicial de sucesión intestada o testamento de la adjudicataria fallecida, otorgándosele el plazo de 10 días; sin embargo, el administrado no cumplió con adjuntar lo solicitado, por lo que, al no poder determinar a los administrados con legítimos intereses en el presente procedimiento administrativo, ni los domicilios a los cuales notificar, ésta Administración a fin de garantizar y evitar vulnerar el derecho al debido procedimiento administrativo de la Sucesión de la adjudicataria, realizó dicho acto de notificación de la Resolución Jefatural antes citada, la misma que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según sea el caso, a través de los diarios El Callao y El Peruano, con fechas 22 y 23 de julio de 2016, conforme al artículo 23°, incisos 23.1 y 23.1.1 de la Ley N° 27444, que dice: "La publicación procederá en el siguiente orden: En vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesan a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido";

Que, con Hoja de Ruta N° 028243, de fecha 23 de noviembre de 2015, pone de conocimiento que ha sido notificado por segunda vez con la Resolución de inicio, adjunta copia del cargo de la Hoja de Ruta N° 02128, a través de la cual argumenta lo siguiente: 1), su calidad de propietario del bien sub materia; 2) que el bien le fue transferido y no realiza vivencia por cuanto en el año 2006 fue desalojado violentamente del predio;

Que, asimismo, de la revisión en el Sistema de Tramite Documentario de ésta Corporación Regional, se verificó que los demás administrados **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA** y **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS**, no presentaron medios probatorios dentro ni fuera 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, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por el adjudicatario, se debe precisar que el rol que tienen los administrados en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho de propiedad, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, es que a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993;

Que, frente a los argumentos señalados por el adjudicatario se advierte claramente que no cumplió con lo estipulado en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e) del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, en tal sentido no se han desvirtuado las imputaciones formuladas por la administración, más aún, si las citadas normas legales disponen que hasta que no se concluya de ser el caso, con el Reconocimiento de la Propiedad de los Adjudicatarios, respecto del predio sub materia conforme lo dispone el artículo 5° de la Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad, derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan cumplido con cada una de las obligaciones establecidas en la mencionada cláusula contractual, específicamente la referida al ejercicio de la posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, situación que no se ha producido en el presente caso, conforme lo manifiesta el adjudicatario al señalar su domicilio en un lugar distinto al predio sub materia; por lo que, ésta entidad en uso de sus atribuciones legales normadas y en uso de sus facultades ha resuelto el contrato de adjudicación;

¹ Cláusula Sexta:

"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 en él una vivienda para el propietario 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".

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1750 Fecha: 26 AGO 2016



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **633** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPPNP

Que, con fecha 17 de agosto de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 12, Sector D, Grupo Residencial 3, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01031576**; habiéndose encontrado a doña Tania del Rocío Sandoval Egoavil, en posesión del 100% del predio sub materia, para uso de vivienda existiendo una edificación de tipo regular en situación de precaria; quedando demostrado que la adjudicataria **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**; incumplió con la obligación contenida 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 en consecuencia, dicha adjudicataria, así como, los sucesivos titulares registrales, 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, contra la adjudicataria primigenia, comprendiendo en sus efectos las posteriores compras ventas efectuadas en el predio sub materia;

Que, 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° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **ADA RUTH CAMACHO SAAVEDRA**, con relación al predio ubicado en la **Manzana H, Lote 12, Sector D, Grupo Residencial 3, Barrio IX**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01031576**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato, 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el presente a la **Compra Venta** de fecha 20 de enero del 2004, a favor de **BEATRIZ EMILIA LLANOS AVALOS**, la misma que obra inscrita en el Asiento 00002, con fecha de inscripción 23 de enero 2004; la **Compra Venta** de fecha 12 de agosto de 2004, a favor de **JUAN FRANCISCO LLANOS MATIAS y SERGIA NELLY AVALOS LEON DE LLANOS**, representada por su Sucesión; la misma que obra inscrita en el Asiento 00003 con fecha 24 de agosto de 2004.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados interesados, 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.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1258 Fecha: 26 AGO 2016



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN CIVAT HERNÁNDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. Y P.P.N.P.

1957

1958

STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF LOS ANGELES
SUPERIOR COURT