

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **727** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNPCallao, **07 SEP 2016** ZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAOReg. N° 1343 Fecha 07 SET 2016**VISTOS:**

La Resolución Jefatural N° 1773-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP del 10 de diciembre del 2012; los Cargos de Cédulas de Notificación de los días 20 de mayo de 2015 y 19 de mayo del 2015; el Informe Técnico N° 0893-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT del 23 de Agosto del 2016; y el Informe Técnico Legal N° 401-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP del 25 de agosto del 2016, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 28703, 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, aprueba el Reglamento de la Ley N° 28703, cuyo objetivo es establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, sobre los adjudicatarios que no han cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contrato de adjudicación, así como el procedimiento de adjudicación de sus actuales poseedores, también regula el reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la normativa en mención;

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 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, el 27 de setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y los adjudicatarios WILFREDO VILLALOBOS FIGUEROA y GLORIA LUZ AVILA MORON, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 8, Grupo Residencial 4, Sector F, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01026940 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, estableciéndose en la Cláusula Sexta lo siguiente: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a: 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) No subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3) 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, esta Corporación procedió a notificar válidamente a los adjudicatarios WILFREDO VILLALOBOS FIGUEROA y GLORIA LUZ AVILA MORON, la Resolución Jefatural N° 1773-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP del 10 de diciembre del 2012, en el domicilio que figura en su Ficha RENIEC, en estricto cumplimiento del Artículo 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; según cargo de Cédula de Notificación, de fecha 20 de Mayo de 2015;

Que, visualizada la Partida Electrónica N° P01026940 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se aprecia que en el Asiento 00002, se inscribió con fecha 28 de setiembre del 2005 la Escritura Pública de Compra Venta del 06 de setiembre del 2005 a favor de ELIAS TUANAMA ARELLANO y MARIA ANGELA BARRUETA YSIDRO, asimismo, en el Asiento 00004 se inscribió con fecha 07 de octubre del 2015 la Escritura Pública de Compra Venta del 22 de setiembre del 2015 a favor YURI ANGELA TUANAMA BARRUETA, por lo que se procedió a notificarles la Resolución Jefatural N° 1773-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP del 10 de diciembre del 2012, a través de Cédulas de Notificaciones, a los titulares registrales de fecha 20 de mayo del 2015 y el día 30 de junio del 2016 a la actual titular registral mediante Carta N° 171-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 02 de junio del 2016, en los domicilios que figuran en sus Ficha RENIEC, en estricto cumplimiento del Art. 9° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, se verificó que, dichos adjudicatarios y los titulares registrales, pese a haber sido válidamente notificados conforme a lo expuesto en el



considerando precedente, no presentaron sus descargos y medios probatorios, ni dentro ni fuera del plazo de ley; sin embargo, la actual titular registral YURI ANGELA TUANAMA BARRUETA, presenta su descargo sin medios probatorios, mediante la Hoja de Ruta N° SGR-014868 del 05 de julio del 2016, en el extremo de que se suspenda el presente procedimiento hasta que el Poder Judicial emita sentencia, y además manifiesta que los plazos para que la entidad regional tome acción ya han vencido;

Que, antes de proceder con la evaluación de los actuados en el presente caso, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, 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 uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios y los titulares registrales, quienes 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, desprendiéndose que los documentos presentados, al ser sometidos análisis no logran probar el cumplimiento de la referida cláusula;

Que, debemos precisar que, según el Artículo 63° numeral 63.2 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, determina que "Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"; asimismo, al ser este un procedimiento especial, el cual se rige por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad del adjudicatario, cuyos efectos alcanzan a las sucesivas transferencias del predio sub materia, debiendo estas sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra del adjudicatario original, sin posibilidad alguna de presumirse la buena fe registral; razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter Civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo; asimismo la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en 1993, de conformidad con el artículo 7° del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional;

Que, según el Informe Técnico Legal de la referencia, con fecha 22 de agosto del 2016, en el predio ubicado en la **Manzana J, Lote 8, Grupo Residencial 4, Sector F, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; encontrándose en posesión del predio al señor SAMIR MEDINA CHUQUILLANQUI, quién ocupa el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios **WILFREDO VILLALOBOS FIGUEROA y GLORIA LUZ AVILA MORON**, incumplieron la obligación contenida en el numeral 4) de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, la misma que 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, concluyéndose, que los adjudicatarios, y la actual titular registral, no han fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. La citada Ficha de Inspección Técnica-Legal, reúne la calidad de prueba directa, con el 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;

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 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 los adjudicatarios **WILFREDO VILLALOBOS FIGUEROA y GLORIA LUZ AVILA MORON**, respecto del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 8, Grupo Residencial 4, Sector F, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; inscrito en la **Partida Registral N° P01026940**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, por haber incumplido la obligación contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado Contrato de Adjudicación, la misma que 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.

¹ Cláusula Sexta:

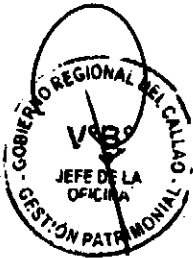
"1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del 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".

² Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".

LUZMILA PEREZ ALFAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1393 Fecha: 07 SET. 2016





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **727** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la Compra Venta de fecha 06 de septiembre del 2005 efectuada a favor de **ELIAS TUANAMA ARELLANO** y **MARIA ANGELA BARRUETA YSIDRO**, inscrita en el Asiento 00002, con fecha 28 de septiembre del 2005, y, la Compra Venta de fecha 22 de septiembre del 2015 efectuada a favor de **YURI ANGELA TUANAMA BARRUETA**, inscrita en el Asiento 00004, con fecha 07 de octubre del 2015.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados en este procedimiento, mediante las vías pertinentes, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgando para el 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.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del O.G.P. Y P.N.P.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N°.....**1343**..... Fecha: **07 SET. 2016**

