



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 832 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 19 OCT 2016 ABEL PAZ SOLÓRZANO

FEDATARIO ALTERNO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 171 - 2016 - 20 OCT 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 10 de diciembre de 2012; los cargos de la cédula de notificación de fechas 16 y 17 de abril de 2016; respectivamente; el Informe Técnico N° 1010-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 13 de setiembre de 2016, y el Informe Técnico Legal N° 463-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 11 de octubre 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 NESTOR WILLIAMS CAJACHAGUA OBREGON, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 11, Sector F, Grupo Residencial 2, Barrio XII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01026555, 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° P01026555, se aprecia que el predio sub materia ha sido objeto de la compra venta de fecha 10 de octubre del 2003 a favor de los administrados que se detalla a continuación: OSIRIS PEREZ OLIVOS y BERTILA NICUDEMOS PENACHI, la misma que obra registrada en el Asiento 00002 de citada partida, con fecha de inscripción el 28 de noviembre del 2003;

Que, en ese sentido, ésta Corporación Regional, procedió a notificar al adjudicatario NESTOR WILLIAMS CAJACHAGUA OBREGON, la Resolución Jefatural N° 1772-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 10 de diciembre de 2012, que da inicio al procedimiento administrativo de resolución de contrato de adjudicación o reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda; el 16 de abril de 2016, según el cargo de la cédula de notificación que obra en autos; asimismo se procedió a notificar la citada resolución Jefatural a los actuales titulares registrales OSIRIS PEREZ OLIVOS y BERTILA NICUDEMOS PENACHI; el 17 de abril de 2016, según el cargo de la cédula de notificación que obra en autos;

HENRY ABEL PAX SOLÓRZANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, efectuada la consulta en el sistema en línea de Tramite Documentario y Archivo de ésta Corporación Regional, se verificó que los actuales titulares registrales **OSIRIS PEREZ OLIVOS** y **BERTILA NICUEDEMOS PENACHI**, presentaron las **Hojas de Ruta N° SGR-032233**, de fecha 05 de diciembre de 2013, **N° SGR-002954**, de fecha 04 de febrero de 2014 y **N° SGR-021320**, de fecha 09 de setiembre de 2015; mediante las cuales haciendo uso del derecho a la defensa que les asiste y que es garantizada por ésta Corporación Regional, hacen sus descargos indicando, que han adquirido el inmueble sub materia de buena fe y su derecho como propietarios se encuentra amparado en la inscripción registral de compra venta; adjuntan como medios probatorios, copia del recibo de luz, copias de los recibos por concepto de pagos de arbitrios del año 2013 y la constancia de vivencia expedida por el secretario general del Asentamiento Humano La Victoria;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los actuales titulares registrales, se debe precisar que el rol que tienen los adjudicatarios 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 setiembre de 1993;

Que, frente a los argumentos señalados por los actuales titulares registrales **OSIRIS PEREZ OLIVOS** y **BERTILA NICUEDEMOS PENACHI** se advierte claramente que éstos no han cumplido con la obligación estipulada 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, no habiendo demostrado el ejercicio de la posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, situación que no se ha producido en el presente caso;

Que, esto se encuentra debidamente corroborado con la inspección técnico – legal efectuada el **12 de setiembre de 2016**, en el predio ubicado en la **Manzana J, Lote 11, Sector F, Grupo Residencial 2, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01026555**; en donde se encontró en posesión de la totalidad del predio a la señora **Deysi Elizabeth Mondragón Pérez**; existiendo una edificación regular de tipo precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **NESTOR WILLIAMS CAJACHAGUA OBREGON**, incumplió con la obligación contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual estipulada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dicho adjudicatario ni los actuales titulares registrales, 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 setiembre de 1993;

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 de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **NESTOR WILLIAMS CAJACHAGUA OBREGON**, respecto del predio ubicado en la **Manzana J, Lote 11, Grupo Residencial 2, 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° P01026555**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por haber incumplido la obligación contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato, la cual se condice con la causal de resolución contractual

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".

