



SE CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

1392

2017-GRC/GGR/OGP/UAAP

HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao,

16 AGO. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 526-2016-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, del 03 de agosto de 2016; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 03, 08 y 13 de marzo de 2017; el Informe Técnico Legal N° 243-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 07 de julio de 2017, 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 Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplan la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado -TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **ANTONIO TORRES DIAZ y LUCY AREVALO DE TORRES**, respecto del predio ubicado en la **Manzana K, Lote 8, Grupo Residencial 2, Sector F, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028236**, 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 Registral N° P01028236 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00002, una inscripción de compra venta, otorgada a favor del actual titular registral JOSE ANTONIO TORRES AREVALO; contando dicho administrado con legítimo interés para ser considerado en el presente procedimiento administrativo;

que con fechas 03, 08 y 13 de marzo de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 526-2016-GRC/GA-OGP-JPECPPYPPNP, del 03 de agosto de 2016, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, a los adjudicatarios ANTONIO TORRES DIAZ y LUCY AREVALO DE TORRES, y, al actual titular registral JOSE ANTONIO TORRES AREVALO, respectivamente, conforme consta en los cargos de las notificaciones que obran en autos.

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que solamente se ha apersonado al presente procedimiento administrativo el adjudicatario ANTONIO TORRES DIAZ, a fin de presentar sus descargos con los que pretende desvirtuar las imputaciones contenidas en la resolución indicada en el considerando anterior; los mismos que a fin de resguardar el derecho a la defensa que le asiste, se procederá a su evaluación a través de la presente;

Que, en ese sentido, mediante escrito consignado con Hoja de Ruta N° SGR-006042 de fecha 20 de marzo de 2017, presentada por el adjudicatario ANTONIO TORRES DIAZ; se tienen como principales argumentos los siguientes: 1) el recurrente manifiesta no haber transferido a ningún tercero el predio sub materia; 2) señala que no procede la reversión del predio sub materia a favor del estado; 3) manifiesta no haber incumplido ninguna de las cláusulas establecidas en el contrato de adjudicación; así mismo adjunta como medios probatorios copia simple de los siguientes documentos: a) Copia de Título de Propiedad, b) Copia Literal del predio sub materia, c) Copia de sentencia sobre separación convencional y divorcio ulterior; d) Copia de Recibo de Luz; e) Copia de Documento Nacional de Identidad;

Que, en referente al argumento 1) cabe señalar que con fecha 12 de enero de 1999, se inscribió en el Asiento N° 00002, de la Partida Registral N° P01028236, el acto jurídico de compra venta a favor del administrado JOSE ANTONIO TORRES AREVALO, por lo que su argumento de que no ha transferido el predio sub materia queda desvirtuado;

Que, respecto al argumento 2), se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo es uno de naturaleza especial, el cual se encuentra regulado bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; en ese sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones establecidas en dicha cláusula;

Que respecto al argumento 3), es preciso señalar que la carga de la prueba en el presente procedimiento recae en los administrados intervinientes, por lo que le correspondió a los adjudicatarios ANTONIO TORRES DIAZ y LUCY AREVALO DE TORRES, demostrar que no incumplieron ninguna de las obligaciones de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, se tiene que no cumplieron con adjuntar medios probatorios materia del presente análisis, sólo demuestran que fueron beneficiados con la adjudicación de predio del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, hechos que la administración no ha puesto en duda, sin embargo son insuficientes para demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de resolución contractual establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, sobre todo el referido a ejercer la vivencia efectiva en el predio sub materia;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 243-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 07 de julio de 2017, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fechas 11 de abril, 28 de junio y 05 de julio de 2017, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la Manzana K, Lote 8, Grupo Residencial 2, Sector F, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; siendo que en dichas inspecciones no se encontró a poseionario alguno, habiéndose consignado como ausente, existiendo en el lote una edificación tipo precaria en estado normal; por lo que queda demostrado que los adjudicatarios ANTONIO TORRES DIAZ y LUCY AREVALO DE TORRES; incumplieron la obligación señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; 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, concluyendo fehacientemente; que los referidos adjudicatarios, ni el actual titular registral han fijado residencia o domicilio habitual en el lote sub materia. 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;





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **1392** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, el mismo que guarda concordancia con el artículo 10° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN, se debe disponer la inscripción de la presente resolución contractual ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, por el solo mérito de la misma;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 de fecha 20 de diciembre de 2011 y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre de 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Regional N° 011-2017-GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO/GGR de fecha 20 de enero de 2017, que encarga las responsabilidades administrativas de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial de la Oficina de Gestión Patrimonial dependiente de la Gerencia General Regional;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **ANTONIO TORRES DIAZ y LUCY AREVALO DE TORRES**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana K, Lote 8, Grupo Residencial 2, Sector F, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028236**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, Compra Venta que versa inscrita en el **Asiento 00002**, a favor de **JOSE ANTONIO TORRES AREVALO**, de la **Partida Registral N° P01028236**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00003** de la Partida Registral N° **P01028236**.

ARTÍCULO CUARTO: La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, procederá a la inscripción de lo aprobado en los Artículos Primero, Segundo y Tercero, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO QUINTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución, a los interesados intervinientes 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.



Gobierno Regional del Callao

ING. Walter Alfonso Menacho Gallardo
Jefe (e) de la Unidad de Adquisición
y Administración Patrimonial

