



1466

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

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

Callao, 24 AGO. 2017

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 781-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 10 de mayo de 2017; la Resolución Jefatural N° 993-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 09 de junio de 2017; las Cédulas de Notificación de fecha 14 y 17 de julio de 2017; el Informe Técnico Legal N° 291-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 11 de agosto 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, contemplen 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 y **EMILIO ELIAS FRAYRE PAIRAZAMAN**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N. Lote 12. Barrio XV. Sector G. Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030015**, 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;



1466

Sr. CRISTIAN MEDINA ORDÓÑEZ DEL CAJON
JEFE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA FINANCIERA
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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;

24 AGO. 2017

Que, se visualiza en la **Partida Registral N° P01030015**, se aprecia la inscripción de una **Compra - Venta**, a favor de la actual titular registral **CARMEN LUZ CAMPOS BUSTAMANTE**, mismas que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la antes mencionada partida registral;

Que, de lo mencionado en el considerando precedente, para evitar la vulneración del derecho a la defensa y al debido procedimiento administrativo que le asiste al adjudicatario **EMILIO ELIAS FRAYRE PAIRAZAMAN**, y a la actual titular registral **CARMEN LUZ CAMPOS BUSTAMANTE**, se procedió a notificarles la **Resolución Jefatural N° 781-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **10 de mayo de 2017**, que declara iniciado el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho de propiedad según sea el caso y la **Resolución Jefatural N° 993-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **09 de junio de 2017**, como se detallan en las Cédulas de Notificación de fechas **14 y 17 de julio de 2017**;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que el adjudicatario y la actual titular registral han presentado sus medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por los administrados recurrentes, 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 corresponda, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y sus modificatorias efectuadas a través del Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios 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; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte del adjudicatario **EMILIO ELIAS FRAYRE PAIRAZAMAN**, le es extensivo también a la **Compra - Venta**, a favor de la actual titular registral **CARMEN LUZ CAMPOS BUSTAMANTE**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01030015**;

Que, mediante la **Hoja de Ruta N° 015855**, de fecha 20 de julio de 2017, el adjudicatario **EMILIO ELIAS FRAYRE PAIRAZAMAN**, haciendo uso del derecho a la defensa que les asiste, hace sus descargos indicando, que le fue adjudicado el predio sub materia en el año 1990 motivo por el cual cancelo el precio pactado por dicho predio, por lo que le debe ser reconocido su derecho de propiedad; adjuntando como medios probatorios a sus descargos a) copias de los recibos de pago por el concepto de la adjudicación del predio sub materia y b) Copia del Certificado de Adjudicación N° 014261, de fecha 19 de marzo de 1990, suscrito por los funcionarios del Ministerio de Vivienda;

Que, se precisa los medios probatorios y argumentos presentados por el adjudicatario recurrente, únicamente demuestran los hechos que el predio sub materia fue transferido, en el año 2004 y que el precio del mismo fue cancelado en su oportunidad, por parte del adjudicatario, mas no demuestran el que haya ejercido la residencia o domicilio habitual en dicho predio los tres primeros años contados a partir de su adjudicación, lo cual es una causal de resolución contractual fijada en el inciso 4) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, mediante las **Hojas de Ruta N° 011243**, de fecha 22 de mayo de 2017 y **N° 016890**, de fecha 03 de agosto de 2017, la actual titular registral **CARMEN LUZ CAMPOS BUSTAMANTE**, haciendo uso del derecho a la defensa que le asiste interpone un recurso de reconsideración contra la resolución jefatural de inicio, declarando lo siguiente: **1)** Que ella adquirió el predio sub materia en el año 2004 a título oneroso estando el adjudicatario en posesión de dicho predio de manera efectiva, directa y publica. **2)** Que, ella ostento la posesión del predio hasta el 02 de mayo de 2006, cuando fue despojada de su predio de manera violenta, recurriendo a la tutela jurisdiccional de su derecho, motivo por el cual esta Corporación Regional debe abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo, toda vez que cuenta con sentencia a su favor sobre Usurpación del predio sub materia; y **3)** Que, al ser la finalidad de la inspección técnica in situ, el determinar si el adjudicatario o el titular registral ejercen la

¹ **Clausula 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".





1466

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro.

-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

24 AGO. 2017

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

posesión efectiva del predio sub materia, no sería justo ni legal que se convalide un ilícito desconociendo los fallos judiciales a su favor otorgando documento alguno que pueda constituirse como constancia de posesión ante las autoridades; adjuntando como medios probatorios a sus descargos a) copia de la sentencia emitida por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla, sobre Usurpación, b) copia de la sentencia emitida por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla, que declara improcedente el recurso de nulidad de la sentencia antes mencionada, c) copia de la sentencia emitida por la Sala Mixta Transitoria de Ventanilla, que declara improcedente el recurso de Queja, d) 03 fotos de la construcción ilegal en el predio sub materia, e) copia literal actualizada del predio, f) copia simple de 02 recibos de pago del Impuesto Predial actualizados al 29 de mayo de 2017, y g) la copia de su DNI;

Que, en relación a su recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 781-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **10 de mayo de 2017**, que declaró iniciado el presente procedimiento administrativo, deviene en improcedente de conformidad con lo establecido en el numeral 206.2 del artículo 206° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que dice: *"Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo"*, no obstante a lo señalado, los argumentos presentados serán considerados como descargos a la resolución jefatural de inicio, los cuales serán contestados en los puntos siguientes;

Que sobre los puntos 1) y 2) sus medios probatorios solo demuestran el que el predio se vendió mucho después de los tres primeros años de celebrado el contrato de adjudicación, mas no queda desvirtuado el incumplimiento de la obligación contenida en el inciso 4) de la Cláusula Sexta del contrato de adjudicación por parte del adjudicatario, la cual se condice con la causal de resolución contractual señalada en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, asimismo, esta Corporación Regional no puede emitir opinión sobre temas de Usurpación por ser competencia de otros fueros, no obstante eso, debemos informarle que actuamos de acuerdo con lo establecido en el inciso 63.2° del artículo 63° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que mientras no exista mandato judicial expreso que nos comunique el que debamos abstenernos de continuar con el presente procedimiento administrativo, el mismo seguirá su trámite con arreglo a Ley;

Que, en cuanto al punto 3) las Inspecciones Técnicas, se efectúan conforme a lo establecido en el artículo 12°, del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; dichas Inspecciones tienen como objetivo, corroborar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, para luego terminar en la conclusión de si se resuelve el contrato antes mencionado o se reconoce el derecho irrestricto de la propiedad sobre el inmueble, encontrándose en el predio a persona distinta al adjudicatario, asimismo, dichas inspecciones son inopinadas y no son ni serán consideradas como constancias de posesión puesto que sería entrar en conflicto con las municipalidades que son las únicas entidades estatales en emitir dichas constancias de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico Legal N° 291-2017-GRC/GGR/OGPI/USRC/JHO-MARO, del **11 de agosto de 2017**, emitido por los Profesionales de la Unidad de Saneamiento Registro y Catastro: con fecha 04 de agosto de 2017, se procedió a realizar sendas Inspecciones Técnicas en el predio ubicado en la **Manzana N, Lote 12, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiendose encontrado en posesión del predio al señor Miguel Angel Florian Torres; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación precaria en situación regular; quedando demostrado que el adjudicatario **EMILIO ELIAS FRAYRE PAIRAZAMAN**, incumplió 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 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 dicho adjudicatario, no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el

² "Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"



incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993;

Que, en ese sentido y de conformidad con lo establecido en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante 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 –T.U.O 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° 086-2017-GRC/GGR, de fecha 31 de julio de 2017, que encarga la responsabilidad funcional administrativa 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 **EMILIO ELIAS FRAYRE PAIRAZAMAN**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana Ñ, Lote 12, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01030015**, 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 mediante el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, a la **Compra - Venta**, a favor de la actual titular registral **CARMEN LUZ CAMPOS BUSTAMANTE**, la misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01030015**.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento N° 00004**, de la **Partida Registral N° P01030015**.

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 administrados 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 (a) de la Unidad de Adquisición
 y Administración Patrimonial

24 AGO, 2017
 CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
 COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
 REGIONAL DEL CALLAO

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