

29 DIC. 2017



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1951** -2017-GRC/GGR-OGP/UAAP

Callao, **29 DIC. 2017**

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; el Cargo de la Cédula de Notificación de fecha 05 de septiembre de 2017; el Cargo de la Cédula de Notificación de fecha 05 de septiembre de 2017; el Informe Técnico Legal Nº 416-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 08 de noviembre de 2017; y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 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 Nº 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 Nº 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13º del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley Nº 28703, así mismo incorporó el artículo 13-Aº 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 Nº 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 Nº 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66º y 82º 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **FREDY HUMBERTO MELENDEZ CASTILLO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 8, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral Nº P01028503**, 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 11º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley Nº 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 Nº 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;



Sr. CRISTIAN MARTIN FERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE DE OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
29 DIC. 2017

Que, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de 16 de octubre de 2008, al adjudicatario **FREDY HUMBERTO MELENDEZ CASTILLO**, el 05 de septiembre de 2017, en el domicilio consignado en su Documento Nacional de Identidad, según consta en los cargos de notificación que obran en autos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que el adjudicatario ha presentado medios probatorios dentro del plazo de ley;

Que, mediante la Hoja de Ruta N°021096, de fecha 22 de septiembre de 2017, el adjudicatario **FREDY HUMBERTO MELENDEZ CASTILLO**, haciendo uso de su derecho a la defensa y el debido procedimiento, se apersona indicando que **1)** Que, no se ha cumplido con lo señalado en la Ley N° 28703 y su reglamento, puesto que en ellos se indica que el presente procedimiento no debiera en un plazo de 30 (treinta) calendario, quedando de mostrado que el proceso se inicio muchos años despues; **2)** Que, por motivos de salud le sedio la posesion a favor de un familiar el cual sin su consentimiento sin ningun título o hecho que lo justifique razon por la cual se esta iniciando un proceso de desalojo por ocupante precario; **3)** que, el presente procedimiento esta infringiendo lo señalado en el artículo 949° (transferencia de bien inmueble) del Código Civil; **4)** que el presente procedimiento esta contraviniendo el artículo II y el artículo IV del Título Preliminar del Texto Unico Ordenado de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General; **5)** Que, no le pueden exigir la probanza de hechos que la entidad debe demostrar que el incurrio en causal de nulidad de su contrato de adjudicacion, adjuntando como medios probatorios a sus descargos; la copia literal del predio sub materia, copia del recibo de pago del impuesto predial correspondientes a los años 2011 al 2017, con fecha de cancelado el 07 de septiembre de 2017, copia del estado de cuenta de su registro de contribuyente en la Municipalidad de Ventanilla, copia de su declaracion jurada del impuesto predial del año 2017 y copia de su contrato de adjudicacion;

Que, se debe precisar que el rol que tienen los adjudicatarios de 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;

Que, respecto al punto **1)** los 30 (treinta) días calendario a los que hace alusión el artículo 8° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, son en referencia a la identificación de los predios, los adjudicatarios y terceros registrales, que serán parte del presente procedimiento administrativo, mas no al inicio o culminación del procedimiento que se genere a partir de la identificación antes mencionada;

Que, sobre el punto **2)** no obra documento idóneo alguno que corrobore sus argumentos, es mas solo informa que cedió la posesión del predio a una tercera persona en este caso su familiar asimismo, se precisa sus medios probatorios y argumentos presentados por el adjudicatario recurrente únicamente demuestran el hecho que el predio sub materia no ha sido transferido, ni sub dividido, mas no demuestran el que el 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, con relación a los puntos **3), 4) y 5)** se precisa que la Ley N° 28703 y el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la antes mencionada Ley y artículo 7°² del antes mencionado reglamento, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo regido 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 de los adjudicatarios asimismo, no se han vulnerado los principios establecidos en el artículo II y el artículo IV del Título Preliminar del Texto Unico Ordenado de la Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, toda vez que la Tercera Disposición

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".

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".





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **1951**-2017-GRC/GGR-OGP/UNARP-OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ

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

Complementaria Final dice: "La presente Ley es supletoria a las leyes, reglamentos y otras normas de procedimiento existentes en cuanto no la contradigan o se opongan, en cuyo caso prevalecen las disposiciones especiales";

29 DIC. 2017

Que, según el Informe Técnico Legal N° 416-2017-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 08 de noviembre de 2017, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 02 de noviembre de 2017, se procedió a realizar la inspección técnica, en el predio ubicado en la **Manzana O, Lote 8, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01028503**; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor Trinfano Teodoro Montalvo Ramirez; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación precaria en estado de conservación regular; quedando demostrado que el adjudicatario **FREDY HUMBERTO MELENDEZ CASTILLO**, incumplió la obligación contractual 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 señalada 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 el adjudicatario, 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 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 –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 del 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero 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:

ARTÍCULO PRIMERO: SE DISPONE Resolver el Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **FREDY HUMBERTO MELENDEZ CASTILLO**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana O, Lote 8, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01028503**, 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: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el Asiento N° 00002, de la Partida Registral N° P01028503.

ARTÍCULO TERCERO: 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 y Segundo, por el solo mérito de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución al administrado 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 el T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



Gobierno Regional del Callao

CPC. Guillermo Jacinto Cisneros Farneño
JEFENTE DE LA UNIDAD DE REGISTRO Y CATASTRO
UNIDAD DE REGISTRO Y CATASTRO

