



SR. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
JEFE (C) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **524** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

C 9 AGO. 2018

Callao, 09 AGO. 2018

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; el Cargo de la Cédula de Notificación de fecha 11 de junio de 2018; el Informe Técnico Legal N° 286-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 09 de julio de 2018; 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 setiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado con **ABRAHAM ENRIQUE GUZMAN URRUTIA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 4, Sector E, Grupo Residencial 3B, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01025916**, 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;



ST. CRISTIAN OM...
JEFE (a) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de 16 de octubre de 2008, al adjudicatario **ABRAHAM ENRIQUE GUZMAN URRUTIA**, el 11 de junio de 2018 en el domicilio procesal consignado por dicho adjudicatario, según consta en el Cargo de la Cédula de Notificación, que obra en autos;

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 **Hojas de Ruta N° 012112** de fecha 23 de mayo de 2018, N° 014861 de fecha 26 de junio de 2018 y N° 016370 de fecha 16 de julio de 2018, el adjudicatario **ABRAHAM ENRIQUE GUZMAN URRUTIA**, se apersono y señalo su domicilio procesal en donde deberá ser notificado con los actuados del presente procedimiento y realizando los siguientes descargos; 1) Que, el adquirió el predio sub materia luego de ser seleccionado y cumplir con ciertos requisitos logro firmar el contrato de adjudicación el 27 de septiembre de 1993; 2) Que, en octubre de 1993, tomo posesión del predio realizando una construcción que le permitiera a él y su familia el poder vivir en dicho predio, hasta el 15 de febrero del año 2000, cuando pide un préstamo al Banco de Materiales, para mejorar la infraestructura de su predio; 3) Que, realizo las gestiones necesarias ante la Municipalidad Distrital de Ventanilla, logrando inscribir su predio en los padrones de catastro de dicha comuna; 4) Que, el Juzgado Civil de Pachacútec, emitió la Resolución N° 14, en la cual se declara fundada su demanda de desalojo contra los señores Alejandro Augusto Fernandez Gamonal y Maria Luisa Izquierdo Garcia, motivo por el cual se debe reconocer su derecho a la propiedad y ordenar la cancelación de la anotación preventiva indefinida que versa sobre su predio; adjuntando como medios probatorios, la copia de su DNI y de su CIP, copia del contrato de adjudicación del predio sub materia, copia del contrato de préstamo celebrado con el Banco de Materiales de fecha 15 de febrero del 2000, copia de la ficha técnica del predio, copia de la relación valorizada de materiales y/o servicios, de fecha 02 de mayo del 2000, copia del calendario referencial de pagos de fecha 02 de mayo del año 2000, orden de entrega de fecha 21 de febrero del 2000, copia de la solicitud de inscripción de predio en los padrones de catastro de la Municipalidad de Ventanilla de fecha 25 de octubre de 2006, solicitud de convenio de fraccionamiento N° 42992, sobre los Arbitrios Municipales de los años 2006, 2007 y 2008, y la copia de la Resolución N° 14, emitida por el Juzgado Civil de Pachacútec;

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- VIVIENDA¹ 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 sexta² del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993;

Que, sobre los puntos 1), 2) y 3), lo señalado por el recurrente solo se demuestra que el predio sub materia no ha sido transferido, ni subdividido, pero, no demuestran que dicho adjudicatario haya cumplió con la obligación contenida en el inciso 4) de la Cláusula Sexta de su contrato de adjudicación;

Que, respecto el punto 4) le informamos que esta Corporación Regional está actuando de conformidad con lo establecido en el inciso 72.2³ del artículo 72° del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, motivo por el cual su solicitud de abstenernos por contar con una sentencia de desalojo a su favor deviene en improcedente;

Que, según el Informe Técnico Legal N° 286-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 09 de julio de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; con fecha 28 de junio de 2018, se procedió a realizar la inspección técnico legal, en el predio ubicado en la **Manzana L, Lote 4, Sector E, Grupo Residencial 3B, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**, habiéndose encontrado en posesión del predio al señor Alejandro Augusto Fernandez Gamonal; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación con obras civiles en situación regular; quedando demostrado que el adjudicatario **ABRAHAM ENRIQUE GUZMAN URRUTIA**, incumple 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,

¹ Artículo 2°.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

"El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703 (...). El subrayado es nuestro".

² 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".

³ 72.2 "Solo por ley o mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa de su competencia"





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **524** -2018-GRC/GGR-OGP/UAAP

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 Nº 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo Nº 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 Nº 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 nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional Nº 000001 de fecha 26 de enero de 2018, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General Nº 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: DISPONER la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **ABRAHAM ENRIQUE GUZMAN URRUTIA**, por lo expuesto en los considerandos precedentes; y así mismo **RESTITÚYASE** el dominio del predio ubicado en la **Manzana L, Lote 4, Sector E, Grupo Residencial 3B, Barrio XI**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral Nº P01025916**, 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 Nº 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante el Decreto Supremo Nº 020-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER la cancelación de la anotación preventiva indefinida inscrita en el **Asiento Nº 00002**, de la Partida Registral Nº **P01025916**.

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 adjudicatario interesado 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 Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

 Gobierno Regional del Callao
CPC. Guillermo Danilo Cisneros Tarraño
JEFE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN
ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL

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

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

09 AG. 2018

