



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. JOSE ARTURO RAA TRESIERRA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **1204** -2015-GRC/GA-OGP-J

12 NOV. 2015

Callao, 12 NOV. 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 24 de setiembre del 2012; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 20 de agosto de 2014 y 15 de mayo de 2015; el Informe Técnico N° 1121-2015-GRC/GA-OGP/JPECP-AT, del 01 de octubre de 2015; el Informe Técnico Legal N° 584-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 02 de octubre de 2015; 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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con **JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO y EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO**, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 1, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031159 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableciéndose en la Cláusula Sexta 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, efectuó el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, con Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012; se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra los adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01031159;

Que, notificada la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012, a los adjudicatarios **JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO y EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO ó SANTOSA EPIFANIA ESPINOZA LLANTO (según Ficha RENIEC)**, según cargo de la cédula de notificación de fecha 15 de mayo de 2015; siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dichos adjudicatarios, no presentaron sus medios probatorios dentro del plazo de Ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;



12 NOV. 2015

Abogado JOSÉ ARTURO BAA TRESIERRA
Jefe de Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

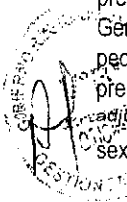
Partida Electrónica N° P01031159, Asiento 00002, se verifica que IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, adquirió el predio sub materia el 30 de julio de 2003 y la inscribió en Registros Públicos con fecha 13 de octubre de 2003, y que para evitar la vulneración del derecho al debido procedimiento administrativo que le asiste al titular registral IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, se procedió a notificársele la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012, según cargo de notificación del 20 de agosto de 2014, y siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que el señor IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, presentó ante esta Corporación Regional la Hoja de Ruta N° 006419 de fecha 19 de marzo de 2014, y la Hoja de Ruta N° 020697 de fecha 09 de setiembre de 2014, por lo que se procederá a su evaluación, considerándose como descargos de la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012;

Que, se aprecia también que con fecha 07 de diciembre de 2012, se anotó en el Asiento 00003; la inscripción registral de carga, constando la anotación del inicio del presente procedimiento administrativo;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 006419 de fecha 19 de marzo de 2014, el titular registral IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, solicita el 1) levantamiento de la anotación preventiva, indicando además 2) que adquirió mediante contrato de compra venta con el adjudicatario original celebrado el 30 de julio de 2003 el predio sub materia, a través de formulario registral con índice RPU N° 1124BN03 y que en la actualidad no está en posesión del lote por problemas de que fue invadido por lo dirigentes del sector, adjuntando los siguientes medios de prueba: Copia literal del predio sub materia, Copia de Formulario de Transferencias emitido por SUNARP, de fecha 30 de julio de 2003, Copia de Tres Formularios a personas naturales y jurídicas emitido por SUNARP, de fecha 30 de julio de 2003, Copia de comprobante de pagos varios emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla de fecha 02 de octubre de 2003, Copia de comprobante de pago Impuesto Predial año 2003 emitido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla Dirección de Rentas, Copia de solicitud - convenio N° 00425 emitido por la Municipalidad de Ventanilla Dirección de Rentas, Copia de DNI; y que con Hoja de Ruta N° 020697, de fecha 09 de setiembre de 2014, el titular registral IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, absuelve traslado de la notificación de la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012, argumentando los siguientes puntos: 1) que interpone recurso de nulidad contra todo lo actuado, 2) que el predio sub materia ya no está a nombre del primigenio si no del recurrente adquirido por buena fe registral de lo que se deduce que no debió afectarse el predio, 3) que se invoca a un contrato de fecha 27 de setiembre de 1993, el cual el recurrente no ha suscrito ni participado bajo alguna circunstancia, siendo un acto celebrado entre el Estado y el primigenio propietario y no por su persona, 4) que la propiedad que ostenta y que es materia de afectación fue amparada en su momento por la RM 699-97MTC, por la cual el primigenio titular quedo sin ninguna obligación contractual y cláusula que cumplir, 5) que adquirió la propiedad mediante compra venta onerosa, habiendo pagado el cien por ciento de su valor en cuya razón solamente judicialmente podía resolverse, 6) que cumple con interponer excepción de caducidad amparado en el artículo 2001° del código civil, adjuntando los mismos medios de prueba que presento con su Hoja de Ruta N° 006419 de fecha 19 de marzo de 2014, adicionando además Copia de Resolución Ministerial N° 699-97-MTC/15.04 de fecha 29 de diciembre de 1997, Copia de Oficio N° 1820-98/MDV-SGC de fecha 20 de noviembre de 1998 emitida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla- Secretaria General del Concejo, Copia de Carta notarial N° 464 de fecha 10 de setiembre de 1999;

Que, con respecto a los argumentos señalados en la Hoja de Ruta N° 006419 de fecha 19 de marzo de 2014 por el titular registral IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, con referencia al punto 1) carece de objeto pronunciarse sobre el mismo, debido a que mediante la Resolución Jefatural N° 1456-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de setiembre del 2012, se declaro iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato de adjudicación y posterior reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec donde no se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula SEXTA de los respectivos contratos de adjudicación, regulado por la Ley Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria aprobada mediante Decreto Supremo Nro. 002-2007-VIVIENDA, siendo que el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01031159 se encuentra inmerso en el presente procedimiento administrativo, por lo que dicho pedido no es amparable; con respecto al punto 2) se precisa que el derecho de propiedad del adjudicatario se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad;

Que, con respecto a los argumentos señalados en la Hoja de Ruta N° 020697, de fecha 09 de setiembre de 2014, por el titular registral IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES, se responde que, del argumento señalado en el punto 1) se debe precisar que de acuerdo a lo señalado en el Artículo 206.2° de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General: "Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia (...)", por lo que resulta improcedente dicho pedido, con relación al punto 2) señalando que la referida compra venta se efectuó bajo la fe pública registral, se debe precisar que el mencionado contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO y EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO, establecía en la cláusula sexta las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la mencionada Partida Electrónica N°





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **1204** -2015-GRC/GA-OGP-JPE
Abog. **JOSE ARTURO RAA TRESIERRA**
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

12 NOV. 2015

P01031159 en Registros Públicos y según lo señalado por el artículo 2014° del código civil que a la letra dice: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro", con lo que se desvirtúa dicho argumento, con relación al punto 3) se debe precisar que si bien es cierto el mencionado predio se encuentra actualmente inscrito a nombre del titular registral **IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES**, también lo es, que el Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre del año 1993 fue celebrado entre el Estado y los adjudicatarios **JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO y EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO**, por lo que dicho predio se encuentra inmerso en un Procedimiento Administrativo de reversión de la titularidad del mismo, a favor del Estado Peruano, de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, tal y como consta en el Asiento N° 00003, de la mencionada Partida Electrónica, y que hasta que no concluya de ser el caso, con el reconocimiento de la propiedad del adjudicatario respecto al predio, conforme lo dispone el artículo 5° de la citada Ley no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad, con respecto al punto 4) se señala en este extremo que la mencionada Resolución Ministerial, se refiere estrictamente a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997, mas no se refiere a que los adjudicatarios hayan cumplido con el inciso Cuarto del contrato de adjudicación que suscribieron con el estado y que es la causal de Resolución del mismo;

Que, en relación al punto 5) y 6) se debe precisar que nos hallamos ante un procedimiento administrativo regido por normas de carácter especial que se encuentra regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y es llevado a cabo por el Gobierno Regional del Callao al haberse dispuesto por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y la Ordenanza Regional N° 000016, de fecha 20 de junio de 2011, de lo que se infiere que nos encontramos frente a bienes públicos y no es aplicable las normas de derecho privado como erróneamente invoca el recurrente, que con respecto a la referida prescripción, resulta pertinente precisar que la misma ha quedado desvirtuada, considerando que el procedimiento administrativo de resolución de contrato se inicio con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, en aplicación del procedimiento especial de reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación, regulado por la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, normas legales que datan de los años 2006 y 2007 respectivamente, por lo que deviene en no amparable la aplicación del artículo 2001° sobre prescripción;

Que, no obstante lo expuesto en los párrafos precedentes se tiene que los medios probatorios presentados por el recurrente no acreditan que los adjudicatarios **JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO y EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO ó SANTOSA EPIFANIA ESPINOZA LLANTO (según Ficha RENIEC)**, no han incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual estipuladas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, con fecha 27 de septiembre de 1993;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 30 de setiembre de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico - legal, en el predio ubicado en la Manzana G, Lote 1, Grupo Residencial 1, Sector D, Barrio IX, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a Elbio Eduardo Huayhualla Monzón, existiendo una edificación regular de tipo precaria; quedando demostrado que los adjudicatarios **JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO y EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO ó SANTOSA EPIFANIA ESPINOZA LLANTO (según Ficha RENIEC)**, incurrieron en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que dichos adjudicatarios no han 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;

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° 000348 de fecha 25 de agosto del 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
12 NOV 2015

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **JULIO CESAR FRANCISCO ATENCIO** y **EPIFANIA ESPINOZA DE ATENCIO ó SANTOSA EPIFANIA ESPINOZA LLANTO** (según Ficha RENIEC), respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 1, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031159, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción registral de compra venta otorgada a favor de **IVAN WILFREDO HILARIO NOSTADES**, inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P01031159, conforme a los considerandos de la presente.

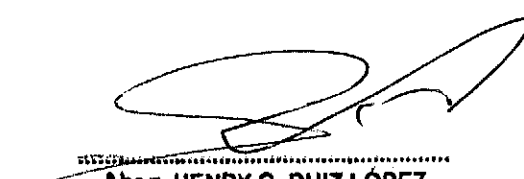
ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los adjudicatarios y al titular registral en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles 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.

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. **JOSE ARTURO RAA TRESIERRA**
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

12 NOV. 2015


Abog. **HENRY G. RUIZ LÓPEZ**
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P