



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

Abog. DIOFEMINES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 003 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 26 ENE 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 22 de noviembre de 2012; los cargos de las cédulas de notificación de fechas 29 de abril, 03 de junio y 21 de septiembre de 2015; las Publicaciones en los Diarios Oficial El Peruano y El Callao de fecha 19 de noviembre de 2015; el Informe Técnico N° 1311-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de diciembre de 2015; el Informe Técnico Legal N° 002-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 13 de enero de 2016; 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;

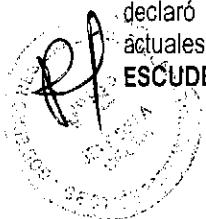
Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo N° 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 los adjudicatarios **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5**, 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° P01027117** 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, efectúe 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° 1710-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 22 de noviembre de 2012; se declaró iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato contra dichos adjudicatarios y contra actuales titulares registrales **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE y FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027117**;



Abog. DIOFEMENES KRISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

Que, con respecto a la notificación de los adjudicatarios **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ** (según SUNARP) o **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ VDA FLORES** (según RENIEC), tratándose en ambos casos de la misma persona, esta se efectuó el **fecha 29 de abril de 2015**, según cargo de la cédula de notificación que obra en el expediente; que al proceder a efectuar la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que dichos adjudicatarios, no presentaron sus descargos contra las imputaciones formuladas por esta Corporación Regional a través de dicha resolución; en este punto debemos resaltar, que el adjudicatario **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA**, falleció el **05 de agosto de 2014**, conforme se desprende del sistema de consulta en línea del RENIEC; razón por la cual esta Corporación Regional, a fin de garantizar y evitar vulnerar el derecho a la defensa y al debido procedimiento que le asiste a la adjudicataria y cónyuge superviviente **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ** y a la sucesión de dicho adjudicatario, procedió a cursar dicha notificación al último domicilio conocido del causante, el **21 de septiembre de 2015**; en vista que no se pudo efectuar dicho acto, al no poder determinarse a los miembros de la sucesión del referido adjudicatario, se procedió a notificar la resolución antes indicada a través de publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y El Callao, respectivamente, el **19 de noviembre de 2015**, esto de conformidad con lo estipulado en el inciso 23.1.1 del artículo 23° de la Ley N° 27444, sin que hasta la fecha concurriera algún interesado con legítimo derecho; que dichas actuaciones demuestran que la Administración ha garantizado en todo momento el derecho a la defensa y al debido procedimiento¹ de los administrados involucrados en el presente procedimiento de resolución contractual, por lo tanto corresponde su prosecución;

Que, en mérito de la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP**, del **22 de noviembre de 2012**, se procedió a notificar válidamente a los actuales titulares registrales **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE y FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO** (condición que se consigna en el **Asiento N° 00002** de la **P.E. N° P01027117**), conforme se aprecia del cargo de la cedula de notificación del **03 de junio de 2015**, que obra en autos; que al proceder a efectuar la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verifico que los actuales titulares registrales presentaron sus descargos contra la referida resolución, a través de las **Hojas de Ruta N° SGR-016721 del 22 de julio de 2014 y N° SGR-013865 del 10 de junio de 2015**;

Que, entre los principales argumentos y medios de prueba presentados por dichos titulares registrales, tenemos los siguientes: A) Se excluya el predio sub materia del presente procedimiento administrativo, puesto que es el propietario del mismo al haberlo adquirido del anterior adjudicatario, a través de un contrato de compra, celebrado bajo la buena fe pública registral, puesto que para la fecha que lo adquirió, sobre dicho lote de terreno no pesaba ninguna carga inscrita; que así mismo desde la fecha de la transferencia viene posesionando el mismo; b) que la adquisición del lote de terreno se produjo bajo la buena fe pública registral; c) que, impugna la **Resolución Jefatural N° 1710-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP**, del **22 de noviembre de 2012**; d) que, el Proyecto Especial Pachacutec no se encuentra facultado para iniciar el presente procedimiento administrativo; adjunta como medios de prueba los siguientes documentos: 1.- Copia Literal del predio sub materia; 2.- Constancia de Posesión, emitida por el Juez de Paz de la Asociación de Vivienda Indo América (UPIS) Ciudad Pachacutec, Ventanilla, Callao del 21 de julio de 2014; 3.- copia de los recibos de pago por concepto de impuesto predial de los años 2009, 2010 y 2010, todos cancelados el 11 de octubre de 2011; y; 4.- copia del recibo de EDELNOR, de mayo de 2014;

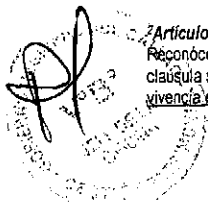
Que, sobre el derecho de propiedad que mencionan tener los actuales titulares registrales, se precisa que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento por parte de los adjudicatarios originales de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribieron con el Estado el 27 de septiembre de 1993; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de dichos Adjudicatarios respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5º de Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho de propiedad invocado; derecho que debe ser otorgado a los adjudicatarios cuando hayan tenido posesión y vivencia efectiva del predio adjudicado, lo que no se ha producido en el presente este caso;

¹ Artículo IV, inciso 1.2 de la Ley N° 27444.- Principios del procedimiento administrativo:

Principio del debido procedimiento.- "Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo".

² Artículo 5.- Del Reconocimiento de los Contratos de Adjudicación:

Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacutec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes (El subrayado es nuestro)





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

Abog. DIOFEMES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **003** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

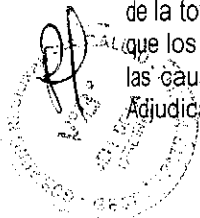
Que, así mismo con respecto a la adquisición de buena fe del predio sub materia, si bien es cierto al momento de la adquisición del mismo no se había inscrito la anotación preventiva de carácter indefinido en la **Partida Registral Nº P01027117**; los titulares registrales deben tener en cuenta que la cláusula resolutoria se encuentra inserta y forma parte integrante del contrato de adjudicación del **27 de septiembre de 1993**, que el mismo, forma parte del título archivado, que origino la inscripción del **Asiento Nº 00001**, el cual data del **26 de junio de 1995**, fecha muy anterior a la adquisición del predio sub materia, por parte de los actuales titulares registrales (**04 de marzo de 2008**); en consecuencia el argumento de la compra de buena fe, ha sido desvirtuado, más aun si tenemos en cuenta lo señalado por el artículo 2014º 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. (...)"*, (el subrayado y resaltado es nuestro);

Que, sobre la impugnación de la **Resolución Jefatural Nº 1710-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPNP**, del **22 de noviembre de 2012**; se precisa que dicha resolución no puede ser materia de impugnación, puesto que la misma es una Resolución que da inicio al procedimiento administrativo de Resolución de Contrato o Reconocimiento de Derecho de Propiedad y Posterior Reversión a favor del Estado y que la misma no da por finalizado el mencionado procedimiento administrativo, conforme se desprende del artículo 206.2º de la Ley Nº 27444, el mismo que a la letra 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"*.

Que, se precisa que para el presente procedimiento administrativo no es aplicable el artículo 2001º del código civil invocando la Prescripción del procedimiento administrativo de Resolución del Contrato de Adjudicación que suscribieron los adjudicatarios con el Estado, si se tiene en cuenta que el mismo, se encuentra regulado por la Ley Nº 28703 y su Reglamento el Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA y es llevado a cabo por el Gobierno Regional del Callao al haberse dispuesto por el Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA y la Ordenanza Regional Nº 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 incorrectamente invocan los recurrentes, por lo que dicho pedido deviene en no amparable;

Que, así mismo, también debemos precisar que el reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado mediante el Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, en su Artículo 6º, estipula que la autoridad competente para resolver los contratos de adjudicación, es el **Proyecto Especial Ciudad Pachacútec**, lo que se condice con el Artículo 1º del Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, que decreto que el titular del mencionado proyecto, es el Gobierno Regional del Callao, es decir que en mérito a dichas normas el Gobierno Regional del Callao, se encuentra facultado para resolver los mencionados contratos, quedando desvirtuado dicho argumento;

Que, para mayor abundamiento, se tiene el Informe Técnico Legal de vistos; que da cuenta que con fecha **14 de diciembre de 2015**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana E, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral Nº P01027117** de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; encontrándose que dicho lote de terreno cambio su manzaneo y ahora es la **Mz. "M"**, siendo subdividido en dos nuevos lotes, signados como **Lote Nº 2 y Lote Nº 3**; así mismo, se informa que en dicha inspección se encontró en posesión del **Lote Nº 2**, a la actual titular registral **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE**, quien ocupa parcialmente el mismo, en un **20** por ciento de la totalidad del mismo, siendo el estado de la edificación **REGULAR**, de tipo **PRECARIA**; mientras que en el **LOTE Nº 3**, se encontró ejerciendo posesión a **JULIA CUEVA CORNEJO**, quien ocupa parcialmente el mismo, en un **80** por ciento de la totalidad, siendo el estado de la edificación **REGULAR**, de tipo **PRECARIA**; con lo cual ha quedado demostrado que los adjudicatarios **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, incurrieron en las causales de resolución contractual señaladas en los numerales 2) y 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; las cuales se condicen con las causales de resolución contractual



establecidas en los incisos b) y e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que tanto los adjudicatarios como los actuales titulares registrales, han sub dividido el predio materia de adjudicación e incumplieron con fijar 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;


SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con los adjudicatarios **JOSE JULIO FLORES MOQUILLAZA y JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ**, (según SUNARP) o **JUANA DORA MOQUILLAZA GOMEZ VDA FLORES** (según RENIEC); tratándose en ambos casos de la misma persona, respecto del predio ubicado en la **Manzana E, Lote 5, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 5**, 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° P01027117**; por las causales de Resolución Contractual señaladas en los numerales 2) y 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; las cuales se condicen con las causales de resolución contractual establecidas en los incisos b) y e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA.

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 los actuales titulares registrales **BENEDICTA VILCA QUIÑONES DE PONTE y FLORENTINO SEBASTIAN PONTE ESCUDERO**, inscrita en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° **P01027117**, conforme a los considerandos de la presente.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados 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.



Abog. DIOFEMEN...
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial
Jefe del Registro y Archivo

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



Abog. DIOFEMEN... ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO