



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **047**-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

CRISTHIAN OMAR NERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
SECRETARÍA REGIONAL DEL CALLAO

Callao,

08 FEB 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Jefatural N° 513-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 3 de junio de 2014; la Resolución Jefatural N° 262-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 8 de abril de 2015; los cargos de las Cédulas de Notificaciones de fecha 29 de agosto de 2013, 13 de julio de 2015, y 26 de octubre de 2015; el Informe Técnico N° 1251-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 17 de noviembre de 2015; el Informe Técnico Legal N° 0014-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 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 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 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y el adjudicatario **MARCO MARTIN CARPIO CHIANG**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 9, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01026495**, 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;

Que, visualizada la **Partida Registral N° P01026495**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, esta Jefatura verificó que versa en el **Asiento 00003** de la misma, una inscripción de cambio de datos del titular **MARCO MARTIN CARPIO CHIANG**, como **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, en ese sentido se precisa, que en la presente resolución Jefatural, el nombre del adjudicatario del predio sub materia será consignado como **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, conforme lo expuesto;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 513-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 3 de junio de 2014, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, celebrado entre el Estado y **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, comprendiendo en dicha resolución de contrato a **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01026495**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 262-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **8 de abril de 2015**, se dejó sin efecto la **Resolución Jefatural N° 513-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, del **3 de junio de 2014**, y se dispuso se notifique con la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, de fecha **16 de octubre de 2008** (que declara el inicio del procedimiento administrativo de Resolución de Contratos) a **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, actual titular registral del predio sub materia; subsistiendo la notificación del inicio del procedimiento administrativo al adjudicatario **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, recibida con fecha **29 de agosto de 2013**;

Que, esta Jefatura notificó la **Resolución Jefatural N° 262-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **8 de abril de 2015**, al adjudicatario **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, según el cargo de notificación de fecha **13 de julio de 2015**, conforme lo dispuesto en el artículo 21° numeral 21.2 de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, así mismo a fin de resguardar el derecho al debido procedimiento de la actual titular registral **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, se le notificó la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, según el cargo de la cédula de notificación de fecha **26 de octubre de 2015**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21° numeral 21.1 de la referida Ley, otorgándole el plazo de 15 días calendarios para la presentación de medios probatorios, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que tanto el adjudicatario como la actual titular registral del predio sub materia, presentaron descargos, por lo que se procederá a la evaluación de los mismos en la presente resolución;

Que, mediante **Hoja de Ruta N° 018191** de fecha **6 de agosto de 2015**, el adjudicatario **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, argumenta lo siguiente; 1) no haber recibido ninguna notificación a la fecha, 2) no haber incurrido en ninguna de las causales de la cláusula sexta, al haber construido una choza rústica de madera, siendo posteriormente invadido, 3) haber vendido el predio sub materia mediante acto jurídico de compra venta a favor de la señora **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**; adjunta: copia literal, copia de Escritura Pública, copia de pago de impuesto predial, 2009-2011, copia de declaración jurada PU – HR, copia de registro predial urbano, copia de recibo de pago al banco (INADUR), copia R.M N° 014-90-VC-1200;

Que, del análisis del escrito presentado por el adjudicatario **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, con respecto al argumento 1) se comunica, que esta Jefatura procedió a notificarle la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/ JPECP**, de fecha **16 de octubre de 2008**, y **Resolución Jefatural N° 262-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **8 de abril de 2015**, según los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas **29 de agosto de 2013** y **13 de julio de 2015**, en la dirección consignada en su Documento Nacional de Identidad, en cumplimiento con lo establecido en los numerales 21.2 y 21.3 del artículo 21° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General; por lo tanto se tiene que las mencionadas resoluciones fueron notificadas válidamente, desvirtuando lo argumentado por el recurrente;

Que, con respecto al argumento 2) se tiene que los medios probatorios presentados por el recurrente, son insuficientes para demostrar el ejercicio de la posesión en el lote de terreno adjudicado, que el mismo no ha demostrado el cumplimiento del inciso Cuarto de la cláusula sexta del Contrato De Adjudicación suscrito con el Estado, configurándose de esta manera el inciso E) del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, el mismo que a la letra dice: Artículo 10.- Constituyen Causales de Resolución de los Contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes: E) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado (...);

Que, a través de las Hojas de Ruta **N° 019725** de fecha **24 de agosto de 2015**, y **N° 026995** de fecha **9 de noviembre de 2015**, la actual titular registral **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, presenta sus descargos, teniendo como principales argumentos los siguientes: 1) que la recurrente es propietaria del predio sub materia, habiéndolo adquirido mediante acto jurídico de su anterior propietario, el 16 de junio de 2008, no pudiendo tomar posesión de su lote de terreno por encontrarse invadido por el señor, es por ello que solicita a esta Jefatura no expedir ningún trámite a su favor, caso contrario tomará acciones legales para hacer valer su derecho de propiedad amparado en el artículo 70 de la Constitución Política, 2) que respecto al cumplimiento de la cláusula sexta, corresponde al adjudicatario originario acreditar el cumplimiento de dicha cláusula, 3) que a la fecha en que se realizó la compra venta esto es 16 de junio de 2008, no existía ninguna carga, siendo que la **Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP**, fue emitida el 16 de octubre de 2008, no encontrándose inmerso en el presente procedimiento, que el reconocimiento de derecho de propiedad se encuentra comprendido en los artículos 2011, 2013 y 2014 (principio de Buena fe Pública Registral), por lo que solicita se emita resolución reconociéndole el derecho de propiedad; adjunta: copia literal, copia de declaración jurada del impuesto predial de los años 2014 y 2015, copia de la Escritura Pública N° 3243, y copia de su Documento Nacional de Identidad;





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **047** -2016-GRC/GA-OGP-~~JECPYR/INP~~ OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
REGIDOR REGIONAL DEL CALLAO

Que, del análisis del escrito presentado por la titular registral **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, con respecto al argumento 1) se pone en conocimiento de la recurrente, que este procedimiento administrativo, es uno de carácter especial, el mismo que se rige por la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria efectuada a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA, por tal motivo el derecho de propiedad que menciona tener la administrada se encuentra supeditado al cumplimiento por parte del adjudicatario **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, 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 de dicho Adjudicatario respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que la titular registral señala tener;

Que, con respecto al argumento 2) se le comunica, que los medios probatorios presentados por el adjudicatario, son insuficientes para demostrar que no incurrió en ninguna de las causales de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, así mismos los medios probatorios presentados por la recurrente, son insuficientes para demostrar que anterior a que invadan el lote de terreno adjudicado, su persona, ejercía la posesión efectiva en el mismo,

Que, con respecto al argumento 3) se precisa que el mencionado Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **MARCO MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la **Partida Registral N° P01026495**, 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 cual se desvirtúa la presunción de la buena fe registral aludida por la titular registral **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **17 de noviembre de 2015**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana F, Lote 9, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio al señor **RIVELINO CONDORI PEREZ**; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre 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 el adjudicatario, ni la actual titular Registral **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, 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 setiembre 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 de 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **MARTIN LEONCIO CARPIO CHIANG**, respecto del predio ubicado en la **Manzana F, Lote 9, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 2**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01026495**, 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 precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, el acto jurídico de compra venta, inscrito en el **Asiento 00004**, de la **Partida Registral N° P01026495**, otorgado a favor de la actual titular registral **PORFILIA FRANCISCO FONSECA**, conforme a los considerandos de la presente.

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

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

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. **FRANCISCO LÓPEZ**
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del P.E.C.P. y R.P.N.P