



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **217** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 17 MAR 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 25 de octubre de 2012; los cargos de las ~~cédulas de notificación de fechas 18 de mayo y 12 de junio de 2015~~; el Informe Técnico Nº 703-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 08 de julio de 2015; y, el Informe Técnico Legal Nº 110-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 11 de marzo de 2016; 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 los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;

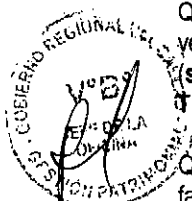
Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con **JORGE CAMILO MIRANDA ESCOBAR y NILDA JOSEFA NINAPAYTAN DE MIRANDA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 19, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E**, de la Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral Nº P01025045**, 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;

Que, realizada la búsqueda del domicilio de la adjudicataria **NILDA JOSEFA NINAPAYTAN DE MIRANDA**; se verifico que la antes mencionada adjudicataria se llama **NILDA JOSEFA NINAPAYTAN COSTA DE MIRANDA**, (según ficha RENIEC), y que el nombre de la administrada **CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN**, es **CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), tratándose en ambos casos de las mismas personas;

Que, en la **Partida Registral Nº P01025045**, se aprecia la Compra - Venta, celebrada el 09 de marzo de 2005, a favor de **CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), misma que obra inscrita en el Asiento **00002**, con fecha de inscripción 06 de abril de 2005; que por causal de matrimonio se inscribió el 03 de diciembre de 2012, en asiento **00004**, la inscripción de transferencia a favor de la sociedad conyugal conformada por **CARLOS ALBERTO ZUÑIGA RAMIREZ y CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o**



17 MAR. 2016

Abog. DIOFEMENES ARISTIDES RAMIREZ RAMIREZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CATALINA TEJADA CHAPOÑAN (según ficha RENIEC), quienes celebraron una Compra – Venta celebrada el 15 de octubre de 2013 a favor de **NASARIO JORGE PEREZ BERMUDEZ y ELIZABETH JUDY ASENCIO TORIBIO**, misma que obra inscrita en el Asiento 00005, con fecha de inscripción 03 de diciembre de 2013;

Que, se procedió a notificar con la **Resolución Jefatural N° 1601-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, del 25 de octubre de 2012, a los adjudicatarios **JORGE CAMILO MIRANDA ESCOBAR y NILDA JOSEFA NINAPAYTAN DE MIRANDA o NILDA JOSEFA NINAPAYTAN COSTA DE MIRANDA**, (según ficha RENIEC), el 18 de mayo de 2015 y a los administrado **CARLOS ALBERTO ZUÑIGA RAMIREZ y CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), el 12 de junio de 2015, y a los actuales titulares registrales **NASARIO JORGE PEREZ BERMUDEZ y ELIZABETH JUDY ASENCIO TORIBIO**, el 18 de mayo de 2015, siendo que de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que no han presentado medios probatorios dentro del plazo de ley; por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio de procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, se debe precisar que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-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; razón por la cual el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo también al contrato de Compra - Venta, celebrada el 09 de marzo de 2005, a favor de **CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), misma que obra inscrita en el Asiento 00002, con fecha de inscripción 06 de abril de 2005; que por causal de matrimonio se inscribió el 03 de diciembre de 2012, en asiento 00004, la inscripción de transferencia a favor de la sociedad conyugal conformada por **CARLOS ALBERTO ZUÑIGA RAMIREZ y CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), quienes celebraron una Compra – Venta celebrada el 15 de octubre de 2013 a favor de **NASARIO JORGE PEREZ BERMUDEZ y ELIZABETH JUDY ASENCIO TORIBIO**, misma que obra inscrita en el Asiento 00005, con fecha de inscripción 03 de diciembre de 2013, de la **Partida Registral N° P01027018**;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; con fecha 07 de julio de 2015, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 19, Grupo Residencial 1, Sector E, Barrio XI, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao**; habiéndose encontrado que la señora Luz Marina Canchari Romero, están en posesión del predio, existiendo una edificación regular de tipo precaria; quedando demostrado que los adjudicatarios **JORGE CAMILO MIRANDA ESCOBAR y NILDA JOSEFA NINAPAYTAN DE MIRANDA o NILDA JOSEFA NINAPAYTAN COSTA DE MIRANDA**, (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 ni el tercero registral 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;

SE RESUELVE:

¹ 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".



17 MAR. 2016

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



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

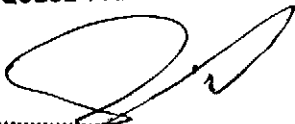
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 217 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **JORGE CAMILO MIRANDA ESCOBAR y NILDA JOSEFA NINAPAYTAN DE MIRANDA o NILDA JOSEFA NINAPAYTAN COSTA DE MIRANDA**, (según ficha RENIEC), respecto del predio ubicado en la **Manzana A, Lote 19, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E**, 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° P01025045**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenidas en los 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, al contrato de Compra - Venta, celebrada el 09 de marzo de 2005, a favor de **CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), misma que obra inscrita en el Asiento 00002, con fecha de inscripción 06 de abril de 2005; que por causal de matrimonio se inscribió el 03 de diciembre de 2012, en asiento 00004, la inscripción de transferencia a favor de la sociedad conyugal conformada por **CARLOS ALBERTO ZUÑIGA RAMIREZ y CATALINA TEJADA CHAMPOÑAN o CATALINA TEJADA CHAPOÑAN** (según ficha RENIEC), quienes celebraron una Compra - Venta celebrada el 15 de octubre de 2013 a favor de **NASARIO JORGE PEREZ BERMUDEZ y ELIZABETH JUDY ASECIO TORIBIO**, misma que obra inscrita en el Asiento 00005, con fecha de inscripción 03 de diciembre de 2013, de la **Partida Registral N° P01025045**.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados 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. **HENRY G. RUIZ LÓPEZ**
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe del OGP, OGR y PPNP

