



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIDEL Y VERDADERA DE LA ORIGINAL
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **376** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, **06 JUN 2016**

Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

VISTOS:

La Resolución Gerencial N° 404-2015-GRC/GA, del 03 de noviembre de 2015; la Resolución Jefatural N° 485-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 10 de junio de 2015; la Resolución Jefatural N° 073-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero de 2015; la Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 20 de marzo de 2014, los cargos de las Cédulas de Notificación de fecha 19 y 21 de setiembre de 2014; las Publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao de fecha 14 de enero de 2015; el Informe Técnico N° 0227-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 16 de marzo de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 207-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 23 de mayo 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;

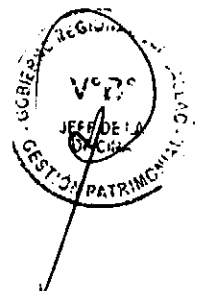
Que, se declaró iniciado el presente procedimiento de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según corresponda mediante la Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 20 de marzo de 2014, anexo I, ítem 02, siendo debidamente notificada a LAURENS PALOMINO SARMIENTO el 19 de setiembre de 2014, a MAURO CARLOS ROJAS ESTRADA mediante las publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao de fecha 14 de enero de 2015 y a JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA, el 21 de setiembre de 2014;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con LAURENS PALOMINO SARMIENTO, respecto del predio ubicado en la Manzana H, Lote 27, Barrio XI, Grupo Residencial 1, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01025215, 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, mediante Resolución Jefatural N° 073-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero de 2015, se procedió a declarar la Resolución del Contrato de Adjudicación, celebrado entre el Estado con LAURENS PALOMINO SARMIENTO, respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° P01025215, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual la



Compra - Venta de fecha 14 de julio de 2003, a favor de **MAURO CARLOS ROJAS ESTRADA**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 31 de julio de 2003 y la Compra - Venta de fecha 08 de enero de 2004, a favor de **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA** que obra inscrita en el **Asiento 00003**, con fecha de inscripción 06 de julio de 2005;

Que, a través de la **Resolución Jefatural N° 485-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 10 de junio de 2015, se declaro infundado el recurso de reconsideración interpuesto por **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA** contra la **Resolución Jefatural N° 073-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 18 de febrero de 2015;

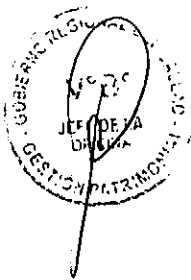
Que, la Gerencia de Administración al tomar conocimiento que la **Hoja de Ruta N° 003890**, de fecha 18 de febrero de 2015, presentada por **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA**, no fue oportunamente evaluada, emitió la **Resolución Gerencial N° 404-2015-GRC/GA**, del 03 de noviembre de 2015, la misma que en su Artículo Primero declaró la **NULIDAD** de la **Resolución Jefatural N° 073-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 18 de febrero de 2015;

Que, se procedió a notificar la **Resolución Gerencial N° 404-2015-GRC/GA**, del 03 de noviembre de 2015, a **LAURENS PALOMINO SARMIENTO** el 23 de febrero de 2016, a **MAURO CARLOS ROJAS ESTRADA** mediante las publicaciones en los diarios El Peruano y El Callao de fecha 07 de diciembre de 2015 y a **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA**, el 23 de febrero de 2016;

Que, al proceder a efectuar la consulta en el sistema de Tramite Documentario y Archivo, de esta corporación regional, se verifico que solo el actual titular registral el administrado **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA**, presento la **Hoja de Ruta N° 037297**, de fecha 09 de diciembre de 2011, solicitando la abstención del presente procedimiento administrativo y también manifiesta su oposición al mismo; la **Hoja de Ruta N° 022262**, de fecha 30 de setiembre de 2014, anexando la carta notarial N° 88156, de fecha 25 de setiembre de 2014, indicando que es el titular del predio sub materia, y que el día 21 de setiembre de 2014, encontró bajo su puerta la notificación de inicio del presente procedimiento e intenta absolver los puntos indicados en el mismo; la **Hoja de Ruta N° 063890**, de fecha 18 de febrero de 2015, adjunta la carta notarial N° 91807, de fecha 17 de febrero de 2015, mediante el cual solicita el levantamiento de la carga que obra inscrita en el Asiento 00004, de la Partida Registral N° P01025215; la **Hoja de Ruta N° 008789**, de fecha 15 de abril de 2015, interponiendo un recurso de reconsideración contra la **Resolución Jefatural N° 073-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 18 de febrero de 2015; la **Hoja de Ruta N° 014264**, mediante la cual corrige errores en el recurso de reconsideración presentado por el; la **Hoja de Ruta N° 017643**, de fecha 03 de agosto de 2015, mediante la cual interpone un recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 485-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 10 de junio de 2015; y la **Hoja de Ruta N° 005317**, en la cual solicita se quede consentida la **Resolución Gerencial N° 404-2015-GRC/GA**, del 03 de noviembre de 2015;

Que, entre los principales argumentos expuestos por el recurrente se tienen los siguientes: 1) que, es el actual titular registral del predio sub materia y que el mismo se encuentra usurpado y que esta Corporación Regional deberá llamar la atención a la Municipalidad Provincial del Callao por la emisión de constancias de posesión a los usurpadores y solicita la abstención de la emisión de constancias de posesión y empadronamiento de nuestra parte; 2) Que, argumenta el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación por parte del adjudicatario **LAURENS PALOMINO SARMIENTO**; 3) Que, el predio sub materia fue usurpado por segunda vez, el 29 de enero de 2015, después de haber lanzado al usurpador según el expediente N° 036-2014, del Juzgado Mixto Transitorio de Justicia de Ventanilla - Lima - Noroeste; 4) que, las constancias de posesión emitidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, son falsas como indica la carta 146-2012/MDV-GAH-SGPUAH y el Oficio N° 078-2013/MDV-GLySM; 5) que, el presente procedimiento agravia el principio de legalidad toda vez que se cumplió con la cláusula sexta del contrato de adjudicación y el es el segundo comprador del predio sub materia como consta en la Partida Registral N° P01025215; adjunta como medios probatorios a los descargos antes mencionados, copia de su Documento Nacional de Identidad, copia literal de predio sub materia, copia del Acta de Diligencia de Lanzamiento de fecha 29 de enero de 2015, copia de la Sentencia de Desalojo de fecha 22 de noviembre de 2013, copia de denuncia de Usurpación realizada en la Comisaria de Pachacútec el 06 de diciembre de 2011, planos de ubicación y perimétrico del predio sub materia, recibos del impuesto predial y arbitrios de los años 2011 y 2014, fotos del predio sub materia correspondientes a los años 2004, 2006 y 2014, fotos de la diligencia de desalojo del predio sub materia, carta 146-2012/MDV-GAH-SGPUAH y el Oficio N° 078-2013/MDV-GLySM, solicitud del permiso por motivos de trabajo de fecha 30 de agosto de 2011, constancia de ser el único propietario del predio sub materia;

Que, antes de proceder con la evaluación de los medios de prueba presentados por el administrado recurrente, 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,





RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **376** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPVPPNP

CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
CORRESPONDE AL REGISTRO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Aprobado por el Comité de Asesoramiento y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

contemplado en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-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, debe 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 del adjudicatario, le es extensivo también a los subsecuentes contratos de Compra – Venta de fecha 14 de julio de 2003, a favor de **MAURO CARLOS ROJAS ESTRADA**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 31 de julio de 2003 y la Compra – Venta de fecha 08 de enero de 2004, a favor de **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA** que obra inscrita en el **Asiento 00003**, con fecha de inscripción 06 de julio de 2005, de la **Partida Registral N° P01025215**;

Que, respecto a los argumentos 1) y 4), esta Corporación Regional no emite constancias ni fichas de empadronamiento puesto que la emisión de dichos documentos son potestad de las municipalidades provinciales y distritales de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, respecto a la falsedad de dichas constancias y medidas pertinentes a tomar por dicho acto, esta Corporación Regional no es autoridad competente para pronunciarse sobre dicho punto;

Que, sobre los argumentos 2) y 5), los medios probatorios presentados por el recurrente no son suficientes para demostrar que el adjudicatario **LAURENS PALOMINO SARMIENTO**, cumpliera con la cláusula sexta del contrato de adjudicación del predio sub materia de fecha 27 de septiembre de 1993, puesto que las fotos solo demuestran la existencia del predio en el año 2004 y no del periodo de 1993 a 1998, asimismo, la copia literal solo demuestra que el predio se vendió después de los 5 años y mas no que haya realizado la vivencia en dicho predio, que es el motivo por el cual se está resolviendo el contrato de adjudicación antes mencionado también queda descartado que el presente procedimiento administrativo colisione con el principio de legalidad, puesto que el presente procedimiento es uno de reconocimiento de derecho o resolución contractual según sea el caso, de conformidad con el artículo 5° de la Ley N° 28703 y Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA que la reglamenta, solo tienen como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en 1993, de conformidad con el artículo 7°² del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento está siendo llevado acorde a ley;

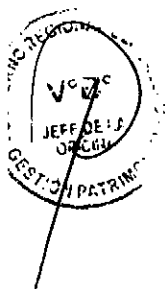
Que, en cuanto al argumento 3), que la finalidad del presente procedimiento administrativo solo es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconocimiento del derecho de propiedad de los adjudicatarios según corresponda, motivo por el cual la vía administrativa no es la competente para pronunciarse sobre temas relacionados al delito de usurpación;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de visto; con fecha 16 de marzo de 2016, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana H, Lote 27, Sector E, Grupo Residencial 1, Barrio XI**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora Lesvia Lidia Sangama Perea; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **LAURENS PALOMINO SARMIENTO**, incurrió 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 el adjudicatario, 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;

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".

² **Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO**

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada transferidos por el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec que se encuentren afectos a cualquiera de las causales de resolución establecidas en la cláusula sexta del contrato. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".



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° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016 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 septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LAURENS PALOMINO SARMIENTO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 27, Sector E, Grupo Residencial 1, Barrio XI**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01025215**, 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, a los contratos de Compra – Venta de fecha 14 de julio de 2003, a favor de **MAURO CARLOS ROJAS ESTRADA**, misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 31 de julio de 2003 y la Compra – Venta de fecha 08 de enero de 2004, a favor de **JULIAN LEONCIO ROJAS ESTRADA** que obra inscrita en el **Asiento 00003**, con fecha de inscripción 06 de julio de 2005, de la **Partida Registral N° P01025215**.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR, se realice la notificación de la presente Resolución a los administrados en este procedimiento administrativo, 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 DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

.....
M^{re}. **MOULTA DE ANASTIDES ANINA ARZOLA**
Jefe de la Oficina de Trámite Prejudicial y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
.....
CRISTINA ESTER YBARRA DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial (e)
Jefe de la O.G.P. Y P.P.N.P.