



CERTIFICADO QUE EL PRESENTE ORIGINAL
CORRESPONDE AL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

24 JUN. 2016

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 454 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 24 JUN 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 134-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de 02 de Marzo de 2015 y; las notificaciones de fecha 18 de Febrero de 2016, y 18 de Agosto de 2015; el Informe Técnico N° 0345-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, de fecha 18 de Abril de 2016; y, el Informe Técnico Legal N° 161-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 09 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 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;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado con **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO** o **SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO**, (según ficha RENIEC), respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 1, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01071871**, 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, efectuó 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 del adjudicatario **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO** o **SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO**, según ficha RENIEC se verificó que el mencionado adjudicatario reside en Mz. D, Lt. 19, Asociación California, Tercera Etapa – Villa El Salvador - Lima; asimismo se comprobó que con fecha 06 de Junio de 2008 se hizo la transferencia del predio mediante compra venta a favor de **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA**, quien reside en Manzana N, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 1, Barrio XIV, de la Urbanización

Abog. DIOFEMINA ROSALES ROSALES, Abogada del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

24 JUN. 2016

Que, en consecuencia, se procedió a notificar al adjudicatario originario en la dirección consignada y según obra en el expediente administrativo, mediante Cargo de Cédula de Notificación de fecha 18 de Febrero de 2016, asimismo se procedió a notificar a la actual titular registral en la dirección consignada y según obra en el expediente administrativo mediante Cargo de Cédula de Notificación de fecha 18 de Agosto de 2015; haciéndose de conocimiento de los administrados la **Resolución Jefatural N° 134-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de 02 de Marzo de 2015, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad según sea el caso, conforme al artículo 23° inciso 23.1.1 y 23.1.2 de la Ley N° 27444, que dice 23.1.1: "*En vía principal, tratándose de disposiciones de alcance general o aquellos actos administrativos que interesan a un número indeterminado de administrados no apersonados al procedimiento y sin domicilio conocido*"; 23.1.2: "*En vía subsidiaria a otras modalidades, tratándose de actos administrativos de carácter particular cuando la ley así lo exija, o la autoridad se encuentre frente a alguna de las siguientes circunstancias evidenciables e imputables al administrado: - Cuando resulte impracticable otra modalidad de notificación preferente por ignorarse el domicilio del administrado, pese a la indagación realizada, - Cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo*"; en consecuencia de de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó que dicho adjudicatario no ha presentado sus medios probatorios dentro ni fuera del plazo de ley; sin embargo obra en autos un escrito presentado mediante **Hoja de Ruta N° SGR-014866** de fecha **23 de Junio de 2015**, **Hoja de Ruta N° SGR-019063** de fecha **18 de Agosto de 2015** y **Hoja de Ruta N° SGR-020777**, de fecha **04 de Setiembre de 2015**, por parte de la actual titular registral, por lo que se procederá a la evaluación de los mismos a través de la presente;

Que, a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-014866** de fecha **23 de Junio de 2015** la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA** se apersono al presente procedimiento administrativo, solicitando les sea reconocido el derecho de propiedad y se levante la anotación preventiva que obra inscrita en el **Asiento 00003**, de la **Partida Registral P01071871**, adjuntando copia de D.N.I., copia de pago del Autovaluo 2013, copia del Testimonio de Escritura Pública de contrato de Compra Venta de fecha 06 de Junio de 2008, copia de recibos de Impuesto Predial del año 2013 y copia literal de la citada Partida Registral;

Que, asimismo en la **Hoja de Ruta N° SGR-019063** de fecha **18 de Agosto de 2015** la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA** solicita se declare la nulidad parcial de la **Resolución Jefatural N° 134-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de 02 de Marzo de 2015, en calidad de nueva propietaria del predio que adquirió libre de cargas, adjuntando copia de D.N.I., Copia del Testimonio de Escritura Pública de contrato de Compra Venta, y copia literal de la Partida Registral;

Que, también en la **Hoja de Ruta N° SGR-020777** de fecha **04 de Setiembre de 2015** la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA** solicita apersonamiento, ofrecimiento de medios probatorios y se declare la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 134-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de 02 de Marzo de 2015, en calidad de nueva propietaria del predio que adquirió libre de cargas, adjuntando copia de D.N.I., copia del impuesto de pago del impuesto predial y arbitrios del año 2013, copia del recibo de Luz, Copia del Testimonio de Escritura Pública de contrato de Compra Venta, copia literal de la Partida Registral;

Que, antes de proceder con la evaluación de los descargos presentados por la recurrente, se debe precisar que el rol que tienen los titulares registrales que adquirieron los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponde, contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2º¹, de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 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 quien a través de sus argumentos y medios de prueba, debe demostrar el cumplimiento de la clausula sexta² del

¹ Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL

El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703 (...). El subrayado es nuestro.

² Clausula Sexta:

contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993, por incumplimiento de dichas causales por parte del adjudicatarios le es extensivo también el contrato de Compra - Venta de fecha 06 de Junio de 2008, celebrado a favor de la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA**;

24 JUN. 2016

Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, al ser este un procedimiento administrativo especial que se rige por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad del adjudicatario, cuyos efectos alcanzan a las sucesivas transferencias del predio sub materia, razón por lo cual la aplicación de la legislación de carácter civil es incompatible con el presente procedimiento administrativo, respecto al hecho de que la Compra - Venta fue anterior a la anotación preventiva, se debe precisar que la recurrente no tomó en cuenta el contrato de adjudicación celebrado entre el Estado y **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO o SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO**, (según ficha **RENIEC**), mismo que fue inscrito en el Asiento 00001, de la **Partida Registral P01071871**, con fecha de inscripción 27 de Octubre de 1995, por lo que dicha Compra - Venta, debe sujetarse al resultado del presente procedimiento administrativo instaurado en contra del adjudicatario original, con lo que se desvirtúa dicho argumento sin posibilidad alguna de presumirse la buena fe registral, quedando también descartada la aplicación de los artículos 103° y 109° de la constitución Política del Perú, debido a que la Ley N° 28703 y el 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° del antes mencionado reglamento, quedando demostrado que el presente procedimiento no es retroactivo ni inconstitucional;

Que, según Informe Técnico Legal de vistos; se procedió a realizar la inspección técnico - legal, el 15 de Abril de 2016 en el predio ubicado en la **Manzana N, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 1, Barrio XIV**, 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 Rosa Elizabeth Ubilla Quiñones, existiendo una edificación regular de tipo precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO o SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO** (según Ficha **RENIEC**) y la actual titular registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA** 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;

Que, 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 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 y **SIMON JHONY ROSALES QUISPITONGO o SIMON YHONY ROSALES QUISPITONGO**, (según ficha **RENIEC**), respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 18, Sector G, Grupo Residencial 1, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec,

"1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitaria, 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".

3 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".

Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01071871**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplir la obligación contenida 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la presente Resolución, la Inscripción Registral de compra venta de fecha 06 de Junio de 2008, e inscrita la transferencia en el **asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P01071871** otorgada a favor de la actual Titular Registral **FAUSTINA ANCASI ESPERILLA**.

ARTICULO 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.

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

24 JUN. 2010

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

