



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **537** -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

08 AGO 2016

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

.....
MAGDIO FEMENES ANISUDES ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

08 AGO. 2016

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP, del 19 de diciembre de 2012; la Resolución Gerencial N° 026-2016-GRC/GA, de fecha 12 de febrero de 2016, los cargos de las Cédulas de Notificaciones de fechas 05 de julio de 2014, 09 y 18 de marzo de 2016; el Informe Técnico N° 0495-2016-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 31 de mayo de 2016; el Informe Técnico Legal N° 324-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 21 de julio 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 **OSCAR MARQUINA RADO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 11, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027843**, 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° P01027843**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, se observó que se desprende del **Asiento 00003**, un acto jurídico de compra venta con fecha de inscripción 12 de setiembre de 2008, otorgado a favor de **LUZ HERMELINDA PINEDO OJEDA** y **MARTHA ELVIRA ALZAMORA ECHEANDIA**, las mismas que cuentan con legítimo interés en el presente procedimiento;

Que, mediante **Resolución Gerencial N° 026-2016-GRC/GA**, de fecha **12 de febrero de 2016**, se declaró la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 936-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **25 de setiembre de 2014**, que resolvió el Contrato de Adjudicación, respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027843**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por cuanto la misma no fue debidamente motivada, ya que se omitió evaluar los descargos presentados por las actuales titulares registrales;

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

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

Que, esta Jefatura notificó la **Resolución Jefatural N° 1779-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPNP**, del 19 de diciembre de 2012, que declara iniciado el procedimiento administrativo de resolución de contrato, al adjudicatario **OSCAR MARQUINA RADO** y a las actuales titulares registrales **LUZ HERMELINDA PINEDO OJEDA** y **MARTHA ELVIRA ALZAMORA ECHEANDIA**, según se observa de los cargos de las cédulas de notificaciones de fecha 05 de febrero de 2013, conforme a lo establecido en el artículo 9 del reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

08 AGO. 2016

Que, así mismo también se notificó a los referidos administrados, con la **Resolución Gerencial N° 026-2016-GRC/GA**, de fecha 12 de febrero de 2016, conforme se desprende de los cargos de las cédulas de notificaciones de fechas 09 y 18 de marzo de 2016, que obran en autos;

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó, que sólo las actuales titulares registrales **LUZ HERMELINDA PINEDO OJEDA** y **MARTHA ELVIRA ALZAMORA ECHEANDIA**, se apersonaron al presente procedimiento administrativo, mediante las **Hojas de Ruta N° 017002** de fecha 25 de julio de 2014 y N° 011671 de fecha 24 de mayo de 2016, a fin de presentar sus descargos; Así mismo obra en autos la Hoja de Ruta N° 009017 de fecha 17 de abril de 2015, a través de la cual las recurrentes interponen recurso de apelación contra la resolución jefatural que fue declarada nula a través de la **Resolución Gerencial N° 026-2016-GRC/GA**, de fecha 12 de febrero de 2016, careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto del recurso de apelación, sin embargo a fin de resguardar el derecho al debido procedimiento que les asiste, se procederá a la evaluación de dicho escrito, como descargo, a través de la presente resolución;

Que, de las Hojas de Ruta referidas en el considerando precedente, las recurrentes señalan como principales argumentos los siguientes: 1) que las recurrentes son las propietarias del predio sub materia, al haberlo adquirido mediante contrato de compra venta, debidamente inscrito en la Partida Registral N° P01027843; 2) que la cláusula sexta del contrato de adjudicación data desde el 27 de setiembre de 1993, esto es hace más de 20 años y esta cláusula ha prescrito de puro derecho de conformidad con el artículo 2001° del Código Civil; 3) que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, no tiene facultades para iniciar el proceso de reversión; 4) que adquirieron la propiedad del inmueble bajo el principio de la fe pública registral, libre de toda carga y gravamen; 5) que su posesión fue interrumpida por la usurpación efectuada por doña Rossana Quilcat Malasquez, habiendo reclamado desde ese entonces la posesión del inmueble, interponiendo demanda de desalojo por ocupación precaria ante el 2do Juzgado Civil de Ventanilla, proceso que duró cinco años, habiendo concluido a su favor, mediante sentencia de Vista la misma que se encuentra ejecutoriada; 6) que con fecha 12 de mayo de 2016 se realizó la diligencia de lanzamiento contra la demandada, encontrándose realizando vivencia en el predio sub materia; Adjuntando los siguientes medios probatorios en copia, tales como son: la Escritura Pública de compra venta, la notificación N° 3410-2014-JM-CI, del Juzgado Mixto de Ventanilla, la Partida Registral, el atestado policial, el reporte judicial, la resolución N° 40 del 21 de enero de 2015, la carta de notificación de fecha 17 de mayo de 2016, copia legalizada de la resolución n° 42 del 19 de marzo de 2015, copia legalizada del oficio dirigido a la comisaría de pachacútec, copia legalizada del oficio dirigido al jefe de la Delegación Policial DICVTER, copia certificada del Acta de lanzamiento, y, constancia de vivencia expedida por la Corte Superior de Justicia de Ventanilla Juzgado de Paz;

Que, del análisis de los escritos presentados, es necesario precisar que el presente procedimiento es uno de naturaleza especial, el cual **se rige bajo el marco normativo de la Ley N° 28703** y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, y modificado por el Decreto Supremo 002-2007-VIVIENDA, el cual solo tiene como objeto el definir la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados en el año 1993, de conformidad con el artículo 7° del antes mencionado reglamento, ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, según corresponda;

Que, en relación al derecho de propiedad adquirido por las actuales titulares registrales, se tiene que el mismo, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no les alcanzan los extremos del derecho que señalan tener;

Que, conformidad a lo establecido en el numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se extiende en el **Asiento N° 00003 de la Partida Registral N° P01027843**, la Anotación Preventiva por tiempo indefinido (el subrayado es nuestro) del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, por lo que al ser el presente procedimiento administrativo regulado por normas de derecho público, no le es aplicable la normas de carácter civil, por lo que deviene en no amparable la aplicación de la Prescripción;



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

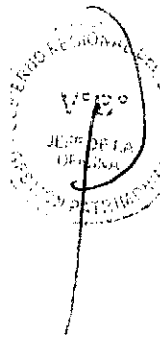
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 537 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYP
DIOFEMENES CRISTIANES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
04 AGO 2016

Que, así mismo hace de conocimiento, que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto, cuyo fin sólo es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, siendo la Superintendencia Nacional de Bienes Estales –SBN quien realiza posteriormente la reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos donde sus adjudicatarios no hayan cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01027843**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **OSCAR MARQUINA RADO**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación**, de lo que se colige que las actuales titulares registrales **LUZ HERMELINDA PINEDO OJEDA y MARTHA ELVIRA ALZAMORA ECHEANDIA**, debieron realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias;

Que, respecto al proceso judicial de desalojo, se precisa que al ser el presente un procedimiento administrativo regulado por normas de derecho público; se precisa que la vía administrativa no resulta ser la acorde para pronunciarse sobre asuntos referentes a delitos de usurpación;

Que, los medios probatorios presentados por las recurrentes, son insuficientes para demostrar que el adjudicatario no incumplió ninguna de las obligaciones de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, así mismo dichos medios probatorios tampoco demuestran que las actuales titulares registrales ejercían la posesión efectiva en lote de terreno adjudicado; en ese sentido le correspondió al adjudicatario **OSCAR MARQUINA RADO**, desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, por lo que debió demostrar, que no incumplió ninguna de las obligaciones de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación. Sin embargo se tiene que dicho adjudicatario no se apersonó al presente procedimiento, ni presentó documentación alguna;



Que, en referencia a los medios probatorios: copia certificada del Acta de lanzamiento, y, constancia de vivencia expedida por la Corte Superior de Justicia de Ventanilla Juzgado de Paz; se precisa que estos han sido desvirtuados con la Inspección Técnica, realizada en el lote de terreno adjudicado, por el personal técnico de esta Jefatura, la misma que será detallada en el párrafo siguiente;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **30 de mayo de 2016**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana N, Lote 11, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, 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 **YANET R. QUILCAT MALASQUEZ** (según Ficha Técnico – Legal) o **YANET ROSSANA QUILCAT MALASQUEZ** (según DNI); quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que el adjudicatario **OSCAR MARQUINA RADO**, incumplió la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en 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 las actuales titulares registrales 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 de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

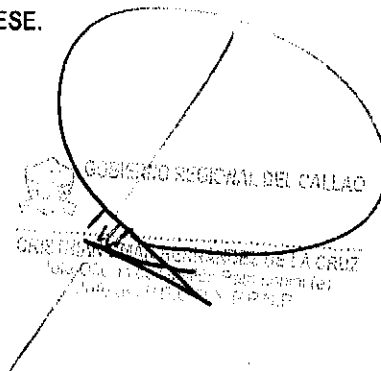
SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **OSCAR MARQUINA RADO**, respecto del predio ubicado en la **Manzana N, Lote 11, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027843**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por incumplimiento de la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en 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 precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, el acto jurídico de compra venta otorgado a favor de **LUZ HERMELINDA PINEDO OJEDA** y **MARTHA ELVIRA ALZAMORA ECHEANDIA**, el cual versa inscrito en el Asiento 00003 de la **Partida Registral N° P01027843**, 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

Abog. DIOFEMENES ABASTIDES ABANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

08 AGO. 2016