



28 MAR. 2018

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 044 -2018-GRC/GGR-OGP

Callao, 28 MAR. 2018

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-018480 de fecha 21 de agosto de 2017; presentado por el adjudicatario **JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ**, mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha 01 de julio de 2010; el Informe Legal N° 017-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 12 de marzo de 2018; 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, 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, el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplen la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha 01 de julio de 2010; se declaró la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con **JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ** y **ROSA LUZ ROJAS DE QUISPE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana LL, Lote 6, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027050**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao; por incumplimiento de la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del contrato mencionado;



28 MAR. 2018

044

Que, visualizada la Partida Registral N° P01027050 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se Sr. CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ, el 27 de julio de 2017, se inscribió en el Asiento 00003, la sucesión intestada de quien en vida perteneció a ROSA LUZ ROJAS DE QUISPE, declarando como herederos de la causante a su cónyuge superstite JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ y a su hija MELISSA SMITH QUISPE ROJAS;

Que, en ese sentido, con fecha 01 de agosto de 2017, se notificó la Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP, al adjudicatario y heredero JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ, a fin de que ejerza su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS; así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 69.1 del artículo 69° del citado dispositivo legal, con fecha 27 de octubre de 2017, se procedió a notificar la resolución incoada, a la heredera MELISSA SMITH QUISPE ROJAS, a fin de que ejerza su derecho de contradicción;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos por parte de los mencionados administrados, se procedió a efectuar la búsqueda en el Sistema en Línea de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que el adjudicatario JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ, ha interpuesto recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 01 de julio de 2010, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-018480 de fecha 21 de agosto de 2017, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 216.2 del Artículo 216° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

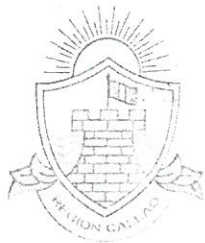
Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por el impugnante, son los siguientes: 1) que después de siete años de la fecha de emisión de la resolución recurrida, ha podido tomar conocimiento de a plenitud de todos sus extremos; 2) que el recurrente y su fallecida esposa dieron cumplimiento a lo estipulado en el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado; 3) que la residencia en el predio adjudicado ha sido permanente y continua, lo que acredita con los documentos adjuntos al presente recurso; 4) que el día 23 de marzo de 2010 se apersonó a la Comisaría PNP Pachacútec, a fin de efectuar una denuncia por hurto de una bicicleta en el predio sub materia, habiendo concurrido a su domicilio un miembro de la policía quien verificó los hechos, hecho que acredita su permanencia y vivencia en el lote adjudicado; 5) que lo señalado en el cuarto considerando de la impugnada no se ajusta a la verdad, toda vez que la persona que encontraron en el predio cuando se realizó la inspección técnica es su cuñada, la misma que señaló estar en calidad de alojada porque el recurrente se encontraba circunstancialmente de servicio en el interior del país, obediendo órdenes de su Comandancia Policial, hecho que no se tomó en cuenta; 6) que debido al exceso de confianza de su cuñada y hermano, la primera obtuvo una constancia de posesión, documento con el cual sin su autorización, aprovechando un viaje al interior del país, transfirió la posesión el 02 de enero de 2017 a favor de Vilma Sarita Portella, habiendo interpuesto oportunamente denuncia por usurpación; 7) que en el sexto considerando de la recurrida se sostiene que se notificó al adjudicatario de manera válida y personal, de lo cual se deduce clara y diáfana que dicha notificación se llevó a cabo en el predio sub materia, con lo que acredita la vivencia realizada en su propiedad;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, dispone en el Artículo 218° lo siguiente: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico". Considerándose en este caso, la autoridad competente para resolver el presente recurso impugnatorio, a la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional, como órgano de segunda instancia de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, a cargo de la primera etapa del procedimiento administrativo de Reversión – Ley N° 28703;

Que, de la evaluación del recurso materia del presente análisis, respecto al argumento 1) se precisa que el procedimiento administrativo de Reversión se regula bajo el marco normativo de normas de carácter especial, en ese sentido y en aplicación del numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se inscribe la Anotación Preventiva del inicio del presente procedimiento administrativo dispuesto por la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, en el Asiento 00002 de la Partida Registral N° P01027050, la misma que tiene carácter de INDEFINIDA;

<sup>1</sup> Artículo 60° - Terceros administrados, numeral 60.1.- Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento.





CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

28 MAR. 2018

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **044** -2018-GRC/GC/CP

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, Sobre los argumentos 2), 3) y 4) se precisa que la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, han sido emitidos a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993; así mismo, conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia, en ese sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, bajo esa premisa, corresponde señalar que la carga de la prueba en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703, recae en los adjudicatarios que fueron beneficiados con los lotes de terrenos del PECP, quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta<sup>2</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de setiembre de 1993. Por tal motivo, sólo le corresponde a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula;

Que, en ese sentido, le correspondió a los adjudicatarios **JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ y ROSA LUZ ROJAS DE QUISPE (representada por sus herederos)**, demostrar que no incumplieron ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, siendo que revisados los actuados que obran en el expediente, se observa que los medios probatorios presentados por el adjudicatario en el presente procedimiento administrativo, son los siguientes: a) Documento Nacional de Identidad del recurrente, b) Contrato de Adjudicación, c) Solicitud de servicio eléctrico d) Contrato regular de suministro eléctrico del 23 de abril de 2010, e) Boleta de venta EDELNOR, f) Carnet de Identidad Policial, g) Copia Literal de la Partida Registral N° P01027050, h) Ocurrencia de calle – común N° 289 expedida por la Comisaría PNP Pachacútec, i) Acta de Defunción de la adjudicataria, j) Declaración Jurada de Impuesto Predial 2016, k) Recibos de luz de setiembre de 2011 y agosto de 2014, l) Contrato privado de transferencia de uso y posesión de lote de terreno, m) Ocurrencia de Calle – común N° 63 de fecha 18 de enero de 2017, expedida por la Comisaría PNP Pachacútec, n) Documento Nacional de Identidad de Fidel Juan Fernández Espinoza y Felipe Pérez Vásquez.

Así mismo, adjunta copia certificada de los siguientes documentos: a) Declaración Jurada de Elvia Altamirano Villar, b) Declaración Jurada de Fidel Juan Fernández Espinoza, c) Declaración Jurada de Felipe Pérez Vásquez;

Que, de la evaluación de los documentos mencionados en el considerando anterior, se tiene que los mismos sólo demuestran que los administrados **JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ y ROSA LUZ ROJAS DE QUISPE**, fueron beneficiados con la adjudicación del predio inscrito en la Partida Registral N° P01027050, hecho que la Administración no ha cuestionado; sin embargo no adjuntó documento alguno que demostrara el cumplimiento de la causal 4), que señala: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"; (el subrayado es nuestro);

Que, a mayor abundamiento, con fecha **23 de junio de 2010**, se realizó inspección técnico Legal, en el predio ubicado en la **Manzana LL, Lote 6, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la misma que tiene dentro de sus finalidades verificar quien se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado, encontrándose a un TERCERO distinto a los adjudicatarios **JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ y ROSA LUZ ROJAS DE**

<sup>2</sup> **Clausula 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".



QUISPE (representada por sus herederos), ejerciendo la posesión efectiva en el predio sub materia; por lo que al procedimiento que el adjudicatario realizo vivencia en el lote de terreno adjudicado Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ procedimiento que el adjudicatario realizo vivencia en el lote de terreno adjudicado Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo desde su adjudicación (1993 a 1996); así como vistos los resultados de la inspección técnico - legal mencionada, se procedió a declarar la resolución del Contrato de Adjudicación, respecto del predio sub materia. En ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 01 de julio de 2010, ha actuado conforme a Ley;

Que, respecto al argumento 5), Cabe señalar, que carece de veracidad que el día en que se llevó a cabo la diligencia de inspección técnica en el lote de terreno adjudicado, la persona de Elvia Altamirano Villa, haya señalado ser cuñada del adjudicatario JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ, tener calidad de alojada, y estar en representación de este; más aún si el mismo impugnante de forma contradictoria señala en el recurso materia de análisis, que debido al exceso de confianza de su cuñada y hermano, la primera obtuvo una constancia de posesión, documento con el cual sin su autorización transfirió la posesión del predio el 02 de enero de 2017;

Que, no obstante, a fin de mejor resolver presente recurso, y conforme se señala en el Informe Técnico Legal N° 108-2018-GRC/GGR/OGP/USRC/JHO-MARO, del 05 de marzo de 2018, emitido por los profesionales de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro, con fecha 22 de febrero de 2018, se realizó una nueva inspección Técnica, en el predio ubicado en la Manzana LL, Lote 6, Sector F, Barrio XII, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01027050; habiéndose encontrado en posesión del lote de terreno adjudicado a la señora VILMA SARITA PORTELLA MONTES, el mismo que es ocupado en su totalidad para uso de vivienda; contando con un tipo de edificación con obras civiles en estado de conservación regular;

Que, sobre el argumento 6) se precisa que el procedimiento administrativo de Reversión, al encontrarse regulado bajo dispositivos legales del Derecho Público, se lleva a cabo en la VÍA ADMINISTRATIVA, razón por la cual, la Administración no cuenta con facultades para pronunciarse sobre la usurpación del predio sub materia, ya que dicha competencia le corresponde a la vía judicial;

Que, en ese sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, sólo tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las obligaciones establecidas en dicha cláusula;

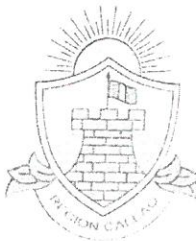
Que, respecto al argumento 7), se pone en conocimiento, que la Administración notificó válidamente la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, a los adjudicatarios JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ y ROSA LUZ ROJAS DE QUISPE en los domicilios consignados en sus Documentos Nacional de Identidad, sitios en Mz. H-11, Lt. 42, Asent. H. Mi Perú, Ventanilla - Callao; en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, que establece: "la parte pertinente de la Resolución que declara iniciado el procedimiento y en la que se le otorga el plazo para presentar medios probatorios al que alude el artículo 8° de este Reglamento, se notificará al adjudicatario y al titular registral del predio, de ser el caso, en el domicilio que figura en su Documento Nacional de Identidad"; siendo dicha dirección distinta a la del predio sub materia;

Que, así mismo, se precisa que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, a los adjudicatarios JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ y ROSA LUZ ROJAS DE QUISPE (fallecida, representada por sus herederos);

Que, en ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 01 de julio de 2010, expone de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifica la decisión tomada; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuenta con interés en el

28 MAR. 2018





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **044** -2018-GRC/GGR-OGP

presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos; motivo por el cual se debe proceder a declarar **INFUNDADO** el recurso de Apelación interpuesto;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, 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 General Regional, del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.**- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el adjudicatario **JESUS REIMBERTO QUISPE SANCHEZ**, contra la **Resolución Jefatural N° 055-2010-GRC/GA/JPECP**, de fecha **01 de julio de 2010**; por los fundamentos expuestos, ratificándola en todos sus extremos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- **DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 226° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 -Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO.**- **NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los administrados con interés en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en el T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

28 MAR. 2018

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE (e) DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

