



## GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

### RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 080-2012-GRC/GA

Callao, 15 MAR. 2012

#### VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta Nro. 002514, recepcionado con fecha 30 de Enero de 2012, presentado por doña **BEATRIZ LUZ MERCEDES GUERRA ALLCCA**, con domicilio legal en el Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3 A, Manzana B, Lote 09 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – Distrito de Ventanilla; mediante el cual interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural Nro. 002-2012-GRC/GA/OGPI/JPECP de fecha 17 de Enero de 2012; y el Informe Legal Nro. 005-2012-GRC/GA/OGPI/JPECPYPPNP; y

#### CONSIDERANDO:

Que, conforme a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 010-88-VC de fecha 04 de Julio de 1988, se crea el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y encargó al Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, su ejecución; siendo que mediante Decreto Supremo Nro. 003-98-MTC se dispuso que el referido Ministerio transfiera el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec al Ministerio de la Presidencia. En el citado dispositivo legal se establece además que CORDELICA asumiría el Proyecto y desarrollaría sus acciones con el objetivo de desarrollar y consolidar al poblamiento de la etapa inicial del proyecto;

Que, a través del Decreto Supremo Nro. 003-2004-VIVIENDA se transfiere el Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec conjuntamente con el Macro Proyecto Pachacútec al Gobierno Regional del Callao y mediante Ley Nro. 28703 de fecha 03 de Abril de 2006 se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a realizar las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y en su **Artículo 6°** se deja sin efecto el Decreto Supremo N° 003-2004-VIVIENDA; durante la vigencia del referido Decreto Supremo, el Gobierno Regional del Callao procedió a inscribir a su nombre los predios del Proyecto Piloto en mención y continuó con la adjudicación de los lotes de terrenos y la correspondiente inscripción; asimismo, el Gobierno Regional del Callao expidió normas que le permitieron solucionar conflictos de tenencia, reglamentando las adjudicaciones a título oneroso de los lotes destinados a vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano vendible y otros usos;

Que mediante la Ordenanza Regional Nro. 003-2005-REGIÓN CALLAO-CR, se faculta al señor Presidente del Gobierno Regional del Callao, para que a través de la Gerencia de Administración, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto nuevo Pachacútec;

Que, a través de la expedición del Decreto Regional Nro. 004-2005-Región Callao-PR se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Reglamento que en su artículo 1° señala su Objeto, que es el de señalar los requisitos y procedimientos para el proceso de adjudicación a título oneroso de los lotes destinados a vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de Consolidación I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, de propiedad del Gobierno Regional del Callao, a favor de quienes resulten empadronados oficialmente por la Entidad y de manera excepcional, para los afectados en los casos de desastres, siniestros o población de alto riesgo;

Que, mediante Decreto Regional Nro. 002-2006-Gobierno Regional del Callao-PR de fecha 13 de Octubre de 2006, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 19 de Octubre de 2006, se aprueba la modificación de la Segunda Disposición Complementaria del Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, aprobado por Decreto Regional Nro. 004-2005-Región Callao-PR, estableciéndose el valor de cada metro cuadrado de los lotes de vivienda en la suma de S/. 1.00 (Un Nuevo Sol) hasta 300 metros cuadrados como máximo;





Que, mediante Hoja de Ruta N° 019310, la recurrente Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca solicita el empadronamiento y verificación del predio ubicado en la Manzana B, Lote 9, Barrio XI, Grupo Residencial 3, Sector E, Kawachi del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, con la finalidad de obtener el título de propiedad respecto al predio anteriormente indicado;

Que, con fecha 08 de Agosto de 2011, se procedió a realizar la Inspección Técnico – Legal respectiva, verificándose la posesión de la recurrente, posteriormente se efectuaron las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y el Callao el día 24 del mismo mes, por lo que habiendo cumplido la recurrente con el pago correspondiente y contando con la opinión favorable de la Gerencia de Asesoría Jurídica, se procedió a elaborar y suscribir la Minuta de Adjudicación a Título Oneroso respecto del lote de vivienda solicitado por la recurrente, con fecha 08 de Septiembre de 2011;

Que, mediante escrito de fecha 07 de Noviembre de 2011, el recurrente Segundo Roberto Valderrama Guerrero, interpone Recurso de Reconsideración contra la Minuta de Compra Venta otorgada a favor de Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca, indicando que ejerce la posesión del predio ubicado en la Manzana B, Lote 9-B, Grupo Residencial 3-A, Sector E, Barrio XI, Kawachi del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por lo que le corresponde ser beneficiado con la adjudicación del predio en mención;

Que, teniendo en cuenta lo indicado por el recurrente en el Recurso de Reconsideración presentado, se ha efectuado una nueva inspección técnica en el predio ubicado en la Manzana B, Lote 9, Grupo Residencial 3-A, Sector E, Barrio XI, Kawachi del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, constatándose que existen dos personas que ejercen posesión en el citado predio, es decir, que el mismo se encuentra subdividido, lo que no fue indicado por la persona de Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca al momento de realizarse la primera inspección técnica, habiéndose inducido a error al técnico que llevó a cabo la inspección el día 08 de Agosto de 2011, en cuyo acto la indicada persona manifestó ejercer posesión total del predio, lo que no resulta ser cierto, conforme se evidencia con la nueva inspección efectuada;

Que, mediante **Resolución Jefatural N° 002-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP** de fecha 17 de Enero de 2012, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, **“DECLARA FUNDADO EN PARTE** el Recurso de Reconsideración planteado por el Recurrente Segundo Roberto Valderrama Guerrero y en consecuencia **SE DECLARA** la NULIDAD de la Minuta de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda de fecha 08 de Septiembre de 2011, suscrita con Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca, respecto al lote de terreno ubicado en la Manzana B, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3A, Lote 09 del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla y del procedimiento de adjudicación, debiendo reponerse el mismo, al estado de llevarse a cabo una nueva evaluación de la documentación presentada por ambos poseionarios”;

Que, mediante Recurso de Apelación, la Recurrente Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca, impugna lo resuelto en la Resolución Jefatural N° 002-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP de fecha 17 de Enero de 2012, indicando que la Resolución apelada vulnera el principio de legalidad y del debido procedimiento al no habersele otorgado el derecho de defensa, al contener una motivación aparente y que además si en la segunda inspección técnica se constató que sobre el predio existen dos poseedores, estos hechos se dieron de forma posterior a todo el procedimiento actuado y que la persona que dolosamente ingreso a parte del predio sin contar con la debida autorización es un ocupante precario, por lo que la recurrente se encontraba a la espera de formalizar la propiedad en la SUNARP, para el inicio de las acciones legales orientadas a recuperar la posesión de parte de la propiedad ocupada sin autorización;

Que, la Ley Nro. 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en su Artículo 209° que, “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



080



eleve lo actuado al superior jerárquico”; siendo en este caso la autoridad competente para resolver el presente Recurso impugnatorio el Gerente de Administración;

Que, respecto al recurso de vistos, se observa que el mismo fue interpuesto por el impugnante en el plazo de Ley, esto es, dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes de notificada la Resolución Jefatural N° 002-2012-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 17 de Enero de 2012, según cargo de notificación de fecha 18 de Enero del 2012;

Que, referente a los argumentos expuestos por la impugnante, debe tenerse en cuenta que si bien es cierto, la adjudicación de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, se encuentra regulada por las normas previstas en el Reglamento de Adjudicaciones a Título Oneroso de Lotes de Vivienda, aprobado mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR y sus modificatorias, también debe tenerse en cuenta que resultan aplicables las normas previstas en la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de fecha 13 de Diciembre de 2007, en cuyo **Artículo 9°** se establece que “los actos que ejecuten los gobiernos regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la presente Ley, así como por su reglamento en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales – SINABIP”;

Que, el **Artículo 74°** del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo Nro. 007-2008-VIVIENDA establece que “los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compra venta”. Asimismo, el **Artículo 77°**, literal c) del indicado Reglamento (De las causales para la venta directa) establece que “por excepción, podrá procederse a la compra venta directa de bienes de dominio privado a favor de particulares en los siguientes casos: c) Cuya posesión sea plena sobre la totalidad del predio hasta antes del 12 de abril de 2006, con fines habitacionales, comerciales, educativos, recreacionales u otros similares, siempre que no se encuentre comprendido dentro de las competencias sectoriales de entidades que regulen la compra venta directa por normas especiales;

Que, en tal sentido, como se ha indicado en la Resolución materia de apelación, es claro que para efectos de proceder a la adjudicación bajo la modalidad de venta directa, el poseionario del predio debe acreditar estar ejerciendo la posesión plena sobre la totalidad del predio hasta antes del 12 de abril de 2006, con fines que en el presente caso son habitacionales, ya que se trata de un lote de vivienda;

Que, a pesar de lo manifestado en el escrito de apelación, lo cierto es que tal como consta expresamente en la Ficha de Inspección Técnico – Legal de fecha 08 de Agosto de 2011, la propia recurrente Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca manifestó como antigüedad de su posesión un período de DOS AÑOS, lo que se corrobora además con la Constancia de Posesión de fecha 12 de mayo de 2011, por lo que la recurrente no ha cumplido con acreditar estar ejerciendo posesión del predio cuya adjudicación se solicita, desde antes del 12 de abril de 2006;

Que, si bien es cierto ya se había suscrito la Minuta de Adjudicación a favor de la recurrente, debe tenerse en cuenta también que, en aplicación del Principio de privilegio de controles posteriores, previsto en el numeral 1.16 del Artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General – la tramitación de todo procedimiento administrativo se sustenta en la aplicación de la FISCALIZACIÓN POSTERIOR, razón que faculta a la autoridad administrativa el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la norma sustantiva, por lo que NO SE HA AFECTADO EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD NI EL DEBIDO PROCEDIMIENTO al haberse efectuado una nueva inspección técnica en el predio ubicado en la Manzana B, Lote 9, Grupo Residencial 3-A, Sector E, Barrio XI, Kawachi y constatarse que existen dos personas que ejercen posesión en el citado predio, es decir que el mismo se encuentra subdividido, lo que no fue indicado por la persona de Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca, al momento de efectuarse la primera inspección técnica, determinándose con ello que se ha inducido a error al técnico que realizó la





080

inspección el día 08 de Agosto del 2011, en cuyo acto la indicada persona manifestó ejercer posesión total del predio, lo que no resulta ser cierto, conforme se evidencia con la nueva inspección realizada en uso de la facultad de fiscalización posterior ejercitada por la autoridad administrativa, por lo que al no haberse desvirtuado ninguno de los fundamentos de la impugnada, corresponderá declararse infundado el presente Recurso impugnatorio, confirmándose en todos sus extremos la alzada;

Que, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria aprobada por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y las facultades otorgadas a través de la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de junio de 2011;

### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Declarar **INFUNDADO** el Recurso de Apelación interpuesto por doña BEATRIZ LUZ MERCEDES GUERRA ALLCCA, contra la Resolución Jefatural N° 002-2012-GRC/GA/OGPI/JPECP de fecha 17 de Enero de 2012, que declaró **FUNDADO EN PARTE** el Recurso de Reconsideración planteado por el recurrente Segundo Roberto Valderrama Guerrero y en consecuencia se declara la **NULIDAD** de la Minuta de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda de fecha 08 de Septiembre de 2011, suscrita con Beatriz Luz Mercedes Guerra Allcca, respecto al lote de terreno ubicado en la Manzana B, Sector E, Barrio XI, Grupo Residencial 3 A, Lote 09 del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec - Distrito de Ventanilla, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución, confirmándose la alzada en todos sus extremos.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** **DAR por agotada la Vía Administrativa**, en conformidad con lo previsto en el Artículo 218° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

**ARTÍCULO TERCERO:** **NOTIFICAR** a doña BEATRIZ LUZ MERCEDES GUERRA ALLCCA y SEGUNDO ROBERTO VALDERRAMA GUERRERO, la presente Resolución, con arreglo a Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
Lic. SALVADOR CASTAÑEDA CORDOVA  
Gerente de Administración