



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 0347-2012-GRC/GA

Callao, 07 SET. 2012

VISTOS:

El escrito registrado con HOJA DE RUTA Nro. 005808, recibido con fecha 05 de marzo de 2012, presentado por don Homero PINCHI Fasanando, con domicilio legal en la Avenida Sáenz Peña, Número 328, Oficina "F", Segundo Piso, Callao; mediante el cual interpone Recurso de Apelación contra la RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 1405-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 05 de diciembre de 2011, y el Informe Legal Nro. 038-2012-GRC-GA-OGP-JPECPYPPNP; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante LEY Nro. 28703 – LEY QUE AUTORIZA AL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO PARA QUE REALICE LAS ACCIONES ADMINISTRATIVAS DE REVERSIÓN A FAVOR DEL ESTADO DE LOS LOTES DE TERRENOS DEL PROYECTO ESPECIAL CIUDAD PACHACÚTEC, se dispone en su **Artículo 2º.- De la Autorización de la Reversión:** Autorízase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales realicen 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; y en su **Artículo 5º.- Del Reconocimiento de los Contratos de Adjudicación:** Reconócese la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula sexta de sus respectivos contratos de adjudicación y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes;

Que, a través del DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nro. 28703, estableciendo en su **Artículo 1º.- OBJETIVO** El presente Reglamento establece el procedimiento administrativo con la finalidad de revertir al dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento de adjudicación de dichos lotes a sus actuales poseedores (...); disponiendo en su **Artículo 7º.- 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 (...); y determinándose en su **Artículo 8º.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO (...)** 8.2 Dentro del término antes señalado, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec expedirá una Resolución mediante la cual: a) Se declara iniciada la resolución del contrato (...); entendiéndose que el citado Reglamento regula el procedimiento especial desde la Resolución de Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad hasta la posterior reversión a favor del Estado, de ser el caso;

Que, mediante DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nro. 28703, aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA, estableciendo que todo lo referente al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec", se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao;





Que, a través de la Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011, el Consejo Regional del Gobierno Regional del Callao, encarga a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, el Jefe del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, mediante RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 1405-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 05 de diciembre de 2011, "**DECLARA** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la administrada doña Fausta Susana **PACHAS** Solís, respecto al predio ubicado en la Manzana I, Lote 4, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028422 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en razón de haberse incurrido en la cuarta causal de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación, la misma que concuerda con el literal e), **Artículo 10°** del Reglamento de la Ley Nro. 28703, aprobado por Decreto Supremo Nro. 015-2006-VIVIENDA, al no haber fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado. En consecuencia, se deberán cesar los efectos de la relación contractual instaurada a mérito del citado instrumento, para cuyo efecto, se deberá notificar con el mérito de la presente al interviniente en este procedimiento, salvaguardando su potestad de ejercer su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes;

Que, a través del escrito de Vistos, el administrado Homero **PINCHI** Fasanando interpone Recurso de Apelación contra la RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 1405-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 05 de diciembre de 2011, señalando que ha tomado conocimiento de la presente Resolución Jefatural de forma circunstancial, al tener acceso a la cedula de notificación dirigida a la adjudicataria original Fausta Susana **PACHAS** Solís, siendo el accionante el actual propietario del lote de terreno materia de este procedimiento administrativo, tal como se consigna en la Partida Electrónica N° 01028422, inscrita el 15 de julio de 2011, además el administrado indica que el lote de terreno que adquirió de la anterior adjudicataria, se encuentra inmerso en un proceso judicial ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, con expediente N° 00404-2011-0-0702-JM-CI-01, siendo que como segundo adquirente y encontrarse este predio judicializado, no estaría sometido al Procedimiento Administrativo de Reversión, por otra parte indica en su escrito de apelación, que la UPIS-PECP carece de competencia para iniciar este procedimiento y que el mismo ya se encuentra prescrito;

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

Que, en relación al recurso de Vistos, se observa que el mismo ha sido interpuesto por el administrado dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los QUINCE (15) días hábiles computados desde la fecha de la notificación de la RESOLUCIÓN 1405-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 05 de diciembre del 2011, según cargo de notificación de fecha 23 de febrero del 2012;

Que, referente a los argumentos expuestos por el administrado Homero **PINCHI** Fasanando, debe indicarse que de la revisión integral del expediente, de sus medios probatorios, así como del recurso de apelación presentado, se observa que ha sido





debidamente notificado con la Resolución Jefatural N° 1405-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 05 de diciembre de 2011, puesto que el mismo realizo la presente actuación procedimental (Recurso de Apelación), indicando en su escrito impugnatorio, que accedió a la misma de forma circunstancial, al haber sido notificada a la anterior adjudicataria, permitiéndose suponer razonablemente que tuvo conocimiento de la Resolución Jefatural arriba mencionada, conforme lo señala el Artículo 27.2° de la Ley 27444°, Ley de Procedimiento Administrativo General, que al adquirir la titularidad Registral del predio materia de este Procedimiento Administrativo, el 15 de julio de 2011, tal como se corrobora en el asiento A0003 de la Partida Electrónica N° P01028422 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, se desprende, su legítimo derecho para recurrir esta Resolución; por otra parte, era de su pleno conocimiento que el predio que estaba adquiriendo de la anterior adjudicataria, se encontraba con un anotación preventiva por tiempo indefinido, sobre el inicio del Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato respecto de la adjudicataria original sobre el indicado inmueble, inscrito en el asiento A00002 de fecha 25 de septiembre de 2009, por lo que no puede sustraerse del resultado del procedimiento administrativo de resolución del contrato suscrito por la adjudicataria Fausta Susana Pachas Solís; que al ser este un procedimiento administrativo de carácter especial, en el cual sólo se debe demostrar si el administrado cumplió con ejercer la posesión efectiva hasta la actualidad del lote de terreno que adquirió, se verifica que en la inspección técnica de fecha 17 de noviembre del 2011 se encontró en posesión efectiva del predio ubicado en Manzana I, Lote 4, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, a la señora Gianina Ramírez Morán, lo que se plasmó en el informe técnico legal N° 1509-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 24 de noviembre de 2011, y conforme a los Artículos 11° y 12° del Reglamento de la Ley 28703, se determino la configuración de las causales de resolución contractual estipuladas tanto en la Cláusula Sexta, numeral 4) del contrato de adjudicación del 27 de septiembre de 1993 y del Artículo 10°, literal e), del Reglamento de la Ley N° 28703 en las que ha incurrido el impugnante; con respecto a la supuesta "prescripción del procedimiento administrativo de Resolución de CONTRATO DE ADJUDICACIÓN", resulta pertinente precisar que el fundamento antes mencionado ha quedado desvirtuado, considerando que el procedimiento administrativo, se inicia con la RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 010-2008-REGIÓN CALLAO /JPECP de fecha 16 de octubre 2008, en aplicación del procedimiento especial de Reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec donde no se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula SEXTA de los respectivos CONTRATOS DE ADJUDICACIÓN, regulado por la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria aprobada mediante DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA, normas legales que corresponden a los años 2006 y 2007 respectivamente, las cuales, desvirtúan estos argumentos;

Que, al haber sido declarado la ejecución del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" de interés social para fines de vivienda, el presente procedimiento, es uno de naturaleza especial que se sujeta al marco normativo previsto para el procedimiento de Reversión a favor del Estado de aquellos lotes de terrenos del Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec", cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con la Cláusula SEXTA del CONTRATO DE ADJUDICACIÓN, esto es, la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria efectuada a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA; **procedimiento especial que hasta que no concluya de ser el caso, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio, conforme lo dispone el Artículo 5° de la citada Ley, no le alcanzan los extremos del derecho de propiedad;**





Que, el predio ubicado en la Manzana I, Lote 4, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, fue transferido a la adjudicataria original y luego esta lo transfirió al impugnante Homero PINCHI Fasanando, tiene una finalidad de interés social y es para uso exclusivo de vivienda, supuesto fáctico que en el presente caso no ha cumplido el administrado que se menciona líneas arriba, al no haber desvirtuado el incumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula SEXTA del CONTRATO DE ADJUDICACIÓN celebrado con fecha 27 de setiembre de 1993, como son: (...) 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno, concordante con el literal e), **Artículo 10º.- del Reglamento de la Ley Nro. 28703, CAUSALES DE RESOLUCION DE CONTRATO: (...) e) No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (03) años contados a partir de la fecha de entrega del terreno; en consecuencia, al no haber ejercido éste, la posesión efectiva sobre el lote de terreno materia de este procedimiento administrativo, conforme lo establece la normatividad de la materia; corresponde declararse infundado el presente Recurso impugnatorio, confirmándose en todos sus extremos la alzada;**

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO el Recurso de Apelación interpuesto por don Homero **PINCHI** Fasanando, en su calidad de titular registral del predio materia de este procedimiento administrativo, contra la RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 1405-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP de fecha 05 de diciembre del 2011, que declaró la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria original doña Fausta Susana **PACHAS** Solís, respecto al predio ubicado en la Manzana I, Lote 4, Barrio XIII, Grupo Residencial 3, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01028422 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 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 a lo dispuesto en el Artículo 218º de la LEY Nro. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto de que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución, a don Homero **PINCHI** Fasanando, con arreglo a Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,


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