



CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRÓ EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

02 ABR. 2013

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 209-2013-GRC/GA

CRISTIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de Oficina Ejecutiva de Asesoría Jurídica

Callao, 02 ABR 2013

VISTOS:

El Escrito registrado con HOJA DE RUTA N° 024479, recepcionado con fecha 04 de setiembre de 2012, presentado por don Ángel Mauricio **MERLANCA** Ayala, con domicilio legal en el Jirón Moquegua N° 320, oficina 203, Callao; mediante el cual interpone Recurso de Apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1128-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 08 de agosto de 2012, y el Informe Legal N° 198-2013-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 13 de marzo de 2013, 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 2°.- 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 5°.- 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 1°.- 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 poseesionarios (...); disponiendo en su 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 (...); y determinándose en su Artículo 8°.- 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, mediante 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 N° 1128-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 08 de agosto de 2012, "**DECLARÓ** la Resolución de Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y don Ángel Mauricio **MERLANCA** Ayala, respecto al predio ubicado en la Manzana O, Lote 3, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nro. P01028912 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; en mérito de haberse incurrido en la causal de Resolución de Contrato contenida en el cuarto párrafo de la Cláusula SEXTA del Contrato de Adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del **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, mediante la HOJA DE RUTA N° 024479, de fecha 04 de septiembre de 2012, el recurrente presenta recurso de apelación contra **Resolución Jefatural N° 1128-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 08 de agosto de 2012, señalando: 1.- Que, la administración viene vulnerando el derecho de propiedad que le asiste y que está plenamente establecido en la Constitución Política del Estado; 2.- Que, ha sido despojado del predio sub materia por los traficantes de terrenos, los mismos que son avalados por las propias autoridades, lo que motivo al recurrente a iniciar las correspondientes acciones legales; 3.- Que, ha dado cumplimiento lo estipulado en la clausula sexta del contrato de adjudicación que suscribió con el Estado, hasta que se produjo la invasión del predio sub materia;

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 impugnante dentro del plazo de Ley, esto es, dentro de los QUINCE (15) días hábiles computados desde la fecha de la notificación de la **Resolución Jefatural N° 1128-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 08 de agosto de 2012, según cargo de notificación de fecha 23 de agosto de 2012;



209

COPIA DEL ORIGINAL QUE CONSTA EN EL ARCHIVO CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

02 ABR. 2013

Que, con respecto a su primer argumento, se precisa que, el derecho de propiedad se encuentra subordinado al fiel cumplimiento de cada uno de los ~~plazos~~ ~~incisos~~ de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que el recurrente suscribió con el Estado, como son: 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 (3) años contados a partir de la firma del presente 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 5 años, 4.- Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno, así como no incurrir en las causales de resolución del mencionado contrato, establecidas en el artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, de lo que se colige que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad del Adjudicatario respecto al predio sub materia, no le alcanzarían los efectos del derecho invocado, conforme se desprende del artículo 5° de la Ley 28703, el mismo que a la letra dice: *"Reconócese el derecho de propiedad de los lotes de terreno para vivienda al 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 viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia en dichos lotes"*.

Que, con respecto al segundo y tercer argumento, no se observa en el expediente, medio de prueba que sustente el inicio de algún proceso judicial por parte del recurrente, así como tampoco se logra individualizar a los supuestos traficantes de terreno, que invadieron el predio sub materia, por lo que dicho argumento queda completamente desvirtuado, de otro lado se precisa que nos encontramos ante un procedimiento administrativo regido por normas de carácter especial, como son la Ley N° 28703, su reglamento el Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, su modificatoria el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, que modificó el mencionado reglamento, estableciendo que todo lo referente al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec", se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao y la Ordenanza Regional Nro. 000016 de fecha 20 de junio de 2011, mediante la cual 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, correspondiendo al administrado adjudicatario desvirtuar la imputación establecida en la Resolución de inicio del presente procedimiento, por lo que debe demostrar si actualmente cumple con ejercer la posesión efectiva del lote de terreno que le fue adjudicado mediante el contrato de adjudicación suscrito con el Estado, De autos se verifica que en la Ficha de Inspección Técnico - Legal, se deja constancia que el lote de terreno ubicado en la Manzana O, Lote 3, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, en la Provincia Constitucional del Callao, se encuentra ocupado por doña Ruth Gabriela de la Cruz Espinoza, quien ejerce la posesión efectiva del mismo, siendo este medio de prueba determinante en este procedimiento administrativo, además se corrobora el incumplimiento por parte del impugnante del inciso 4°, de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el artículo 10, inciso e), del Reglamento de la Ley N° 28703°, de lo que se concluye que el administrado no ha podido desvirtuar la imputación formulada por la administración;



CRISTHIAN UNAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, el predio ubicado en Manzana O, Lote 3, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, fue transferido al impugnante, por fines de interés social y para uso exclusivo de vivienda, supuesto fáctico que en el presente caso no ha cumplido el recurrente, 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 10.-** 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 el impugnante, la posesión sobre el lote de terreno adjudicado conforme lo establece la normatividad de la materia; corresponde declararse infundado el Recurso administrativo de apelación presentado por don Ángel Mauricio **MERLANCA Ayala**, confirmándose en todos sus extremos la impugnada;

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 Ángel Mauricio **MERLANCA Ayala**, contra la **Resolución Jefatural N° 1128-2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 08 de agosto de 2012, que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el mencionado administrado, respecto al predio ubicado en la Manzana O, Lote 3, Barrio XIII, Grupo Residencial 5, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nro. P01028912 de la Superintendencia Nacional de los 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 218° 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 Ángel Mauricio **MERLANCA Ayala**, con arreglo a Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
Ing. ROWLAND COYA CORONADO  
Gerente de Administración