




LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo (e)
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 494 -2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 10 JUN. 2015

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008; la Resolución Jefatural N° 975-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de septiembre de 2014; los cargos de las Cédulas de Notificación, de fechas 30 de enero de 2010 y del 18 y 19 de febrero de 2015, respectivamente; la Hoja de Ruta N° SGR-005471, del 06 de marzo de 2015 y la Hoja de Ruta N° SGR-007903 del 07 de abril de 2015; el Informe Técnico N° 238-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 30 de marzo de 2015; y, el Informe Técnico Legal N° 259-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 29 de Mayo de 2015, 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, con la Resolución Jefatural N° 975-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de septiembre de 2014, esta Jefatura dejó sin efecto la Resolución Jefatural N° 419-2010-GRC/GA/JPECP de fecha 02 de diciembre de 2010; y teniendo en cuenta lo opinado mediante el INFORME N° 1193-2015-GRC/GAJ de fecha 08 de mayo de 2015, por la Gerencia de Asesoría Jurídica, el mismo que concluye que "todo acto administrativo se considera válido en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según corresponda, [...], siendo responsabilidad de cada Órgano u Oficina evaluar y adoptar la decisión jurídicamente pertinente a cada caso, según corresponda a los hechos y al derecho aplicable". Teniendo en consideración la opinión vertida por dicha Gerencia, esta Oficina ve por conveniente continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución contractual en el estado en que se encuentra;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y los adjudicatarios CLARI NOEMI SANCHEZ ROJAS y DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, respecto del predio ubicado en la Mz. B, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01028296, 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;


LIC. CARMEN ELENA DE ALIAGA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao 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 Pachacutec y Piloto Nuevo Pachacutec;

Que, se notificó la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, a los adjudicatarios CLARI NOEMI SANCHEZ ROJAS y DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, según cargo de la cédula de notificación del 30 de enero de 2010; advirtiéndose que dichos administrados no presentaron sus medios probatorios dentro del plazo de ley, por lo que se tiene por no desvirtuadas las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la citada Resolución Jefatural;

Que, con fecha 18 de febrero de 2015, se notificó al adjudicatario DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, la Resolución Jefatural 975-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 25 de septiembre de 2014, que resuelve dejar sin efecto todo lo actuado en el procedimiento administrativo de resolución de contrato, desde el 31 de enero de 2010 (incluida la Resolución Jefatural N° 419-2010-GRC/GA/JPECP, de fecha 02 de diciembre de 2010, que resolvió el contrato de adjudicación del 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los mencionados adjudicatarios primigenios, sobre el predio sub materia) hasta la fecha de emisión de la presente Resolución; a su vez, se dispuso se notifique la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, a los Titulares Registrales consignados en la Partida Electrónica N° P01028296, ERIKA RAQUEL LAZO VELASCO (Asiento N° 00003) y LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA (Asiento N° 00004); así mismo, ordeno que una vez cumplido el acto de notificación, se deberá proseguir con el referido procedimiento;

Que, con fecha 18 de febrero de 2015, se notificó a la señora ERIKA RAQUEL LAZO VELASCO, con la Resolución Jefatural 975-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP y con la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, quien presenta recurso de reconsideración contra la segunda de las resoluciones indicadas, adjuntado sus medios de prueba, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-005471, del 06 de marzo de 2015;

Que, con respecto al recurso de reconsideración interpuesto por la recurrente ERIKA RAQUEL LAZO VELASCO contra la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, se indica que dicha administrada, perdió el derecho a recurrir la misma, toda vez que esta, transfirió el predio sub materia a favor de su actual titular registral, el señor LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA, tal como consta en el Asiento N° 00004, de la Partida Electrónica N° P01028296, la cual obra en autos, razón por la cual su recurso de reconsideración deviene en IMPROCEDENTE;

Que, con fecha 19 de febrero de 2015, se notificó al actual titular registral LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA, en mérito a las dos Resoluciones Jefaturales indicadas en el considerando anterior, el mismo que formula excepciones e interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-007903 del 07 de abril de 2015, argumentando lo siguiente: Que, conforme a los incisos 6, 3, 11 y 12, del artículo 446° del Código Procesal Civil, formula las excepciones de Legitimidad para obrar, de Representación Insuficiente del Demandante, de Caducidad y de Prescripción Extintiva; al respecto se contesta en este extremo que la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, son normas de carácter especial, propias del Derecho Público, las cuales no contemplan dichas instituciones propias del derecho procesal civil, razón por la cual dichas excepciones devienen en IMPROCEDENTES.

Que, con respecto al recurso de reconsideración presentado contra la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, se indica que esta, no puede ser materia de impugnación, pues con ella se inicia el procedimiento administrativo de Resolución Contrato o Reconocimiento del Derecho de Propiedad y posterior Reversión a Favor del Estado, siendo que la misma no finaliza el mencionado procedimiento administrativo, conforme se desprende de lo estipulado en el artículo 206.2° de la Ley N° 27444, el mismo que a la letra dice: *Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo*. Razón por lo cual para evitar vulnerar el Principio del Debido Procedimiento que le asiste al recurrente, la Hoja de Ruta N° SGR-007903 del 07 de abril de 2015, será considerada como un escrito de descargo.

Que, a través de la Hoja de Ruta antes indicada el actual titular registral argumenta lo siguiente: *Que debe declararse la Nulidad de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de octubre de 2008, pues esta contraviene la Constitución Política del Estado; así mismo, el recurrente se constituyó en tercer*



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

LIC. CARMEN MENA DE ALIAGA

Jefe del Oficina de Trámite Documentario y Archivo del
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro 404 -2015-GRC/GA-DGP-JPECP

Callao, 10 JUN. 2015

administrado, quien adquirió el predio sub materia de buena fe, mediante contrato de compra - venta, además indica que a través de la Resolución Ministerial N° 699-97-VC, del 29 de diciembre de 1997, se dio por concluido el procedimiento y el compromiso de los adjudicatarios; arguye que el Gobierno Regional del Callao, no está facultado por Ley para iniciar el procedimiento de resolución de contratos, no habiendo intervenido en el proceso de titulación y que los terrenos donde se ubica el PECP, no forman parte del patrimonio de la Entidad, además indica que la anterior propietaria no ha celebrado con la Corporación Regional ningún contrato de compra - venta, consecuentemente el recurrente al ser un tercero que no es parte del procedimiento, no puede dejarse sin efecto su respectivo contrato;

Que, a su vez, otro de los argumentos del recurrente, está referido a la inconstitucionalidad de Ley 28703°, por lo siguiente: Eleva a rango de Ley una Resolución Ministerial derogada; así mismo, refiere que una norma carácter general no puede regir un caso específico como el del PECP, siendo esta confiscatoria y que no prevé una indemnización para los propietarios; que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, no es propietario de los predios materia de reversión, no formo parte del contrato de adjudicación, no participo en los proyectos, ni en la titulación;

Que, el recurrente anexa como medios probatorios los siguientes documentos en copia simple: 1) Carta N° 024-2007-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 05 de febrero de 2007; 2) Ley N° 28703; 3) Oficio N° 112-2013-CAL/DCC, del 21 de agosto de 2013; 4) Informe Legal, emitido por el Colegio de Abogados de Lima, del 06 de agosto de 2013; 5) Resolución Ministerial N° 699-97-mtc/15.04, del 29 de diciembre de 1997; 6) Ley que Modifica los Artículos 2 y 3, incorpora los artículos 5-A, 5-B, 5-C y 5-D y deroga el Artículo 4 de la Ley 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 Pachacutec; 7) Hoja del Registro de Expedientes del Proyecto de Ley 01302; 8) Oficio N° 079-2013-PR, del 20 de junio de 2013; y, 9) Copia Literal de la Partida Electrónica N° P01028296;

Que, de la revisión y análisis de los argumentos y medios de prueba del recurrente; se precisa que, con respecto a que la adquisición de buena fe del predio sub materia, se tiene que este argumento no se ajusta a la verdad de los hechos, puesto que el actual titular registral del predio que tiene su derecho de propiedad inscrito en la Partida Electrónica N° P01028296, adquirió el mismo a través de un contrato de compra - venta, celebrado con la señora ERIKA RAQUEL LAZO VELASCO, tal como consta en el Asiento N° 00004, obrante en autos e inscrito el 09 de abril de 2012, fecha posterior al de inscripción de la Anotación Preventiva del Asiento N° 00002, del 25 de septiembre de 2009, razón por la cual el recurrente no puede argumentar la buena fe del contrato celebrado con su anterior propietaria, pues como se demuestra con dicha copia literal, este tenía pleno conocimiento de las causales de resolución contractual contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, celebrado el 27 de septiembre del año 1993, entre el Estado y los adjudicatarios CLARI NOEMI SANCHEZ ROJAS y DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, inscritas en el referido Asiento N° 00002, por lo que el efecto en el incumplimiento de dichas causales por parte de los adjudicatarios, le es extensivo al actual titular registral;

Que, respecto al cumplimiento de los compromisos de los adjudicatarios en mérito a la Resolución Ministerial N° 699-97-VC, del 29 de diciembre de 1997, que alega el señor LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA, la Administración responde en este extremo que la mencionada Resolución Ministerial, se refiere estrictamente a los nuevos procedimientos y responsabilidades que tienen los adjudicatarios del PECP, respecto a los procesos de Habilitación de tierras, que establece la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997, mas no se refiere a que los adjudicatarios hayan cumplido con las obligaciones contenidas en el inciso Cuarto de la cláusula sexta del contrato de adjudicación del 27 de septiembre de 1993, desprendiéndose que los adjudicatarios CLARI NOEMI SANCHEZ ROJAS y DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, deben encontrarse ejerciendo la posesión efectiva y hasta la actualidad del predio sub materia, coligiéndose que estos no han cumplido con dichas obligaciones, ni han desvirtuado las imputaciones contenidas en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

Que, con respecto a que esta Corporación Regional no está facultada para iniciar el procedimiento de resolución de contratos y que no ostenta la titularidad del predio sub materia, se responde en este extremo que lo alegado por el recurrente carece de sustento, puesto que el reglamento de la Ley N° 28703, aprobado mediante el Decreto

[Firma manuscrita]
LIC. CARPENTIERA ZORAYDA
Jefa de la Oficina de Gestión de Recursos y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

en su Artículo 6º, estipula que la autoridad competente para resolver los contratos de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e), del artículo 10º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado en la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 27 de marzo de 2015, practicada sobre el predio sub materia, en el que se encontró a los poseisionarios JOSE LUIS PAULINO ORTEGA y JENNY RIVERA MORI, ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que tanto los adjudicatarios así como el actual titular registral el señor LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA, no fijaron su 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, con respecto a los argumentos expuestos por el recurrente en el décimo cuarto considerando, se indica que la Resolución Ministerial N° 146-97-MTC/15.VC, no ha sido derogada, por lo cual se encuentra vigente; así mismo, según lo estipulado en el Artículo 2º del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, el presente procedimiento administrativo es de naturaleza especial¹; a su vez, indicamos que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según el Artículo 6º del Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, es competente para revertir los predios adjudicados a propiedad del Estado;

Que, por otra parte se advierte que los adjudicatarios CLARI NOEMI SANCHEZ ROJAS y DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, no cumplieron con las obligaciones estipuladas en el numeral 4), de la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, configurándose la causal de resolución contractual, establecida en el inciso e), del artículo 10º del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, lo que se encuentra debidamente sustentado en la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 27 de marzo de 2015, practicada sobre el predio sub materia, en el que se encontró a los poseisionarios JOSE LUIS PAULINO ORTEGA y JENNY RIVERA MORI, ejerciendo la posesión efectiva del lote de terreno adjudicado, concluyendo fehacientemente, que tanto los adjudicatarios así como el actual titular registral el señor LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA, no fijaron su 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;

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° 000410 de fecha 12 de noviembre del 2014 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los adjudicatarios CLARI NOEMI SANCHEZ ROJAS y DANIEL FELIPE MORIANO SAAVEDRA, respecto del predio ubicado en la Mz. B, Lote 5, Sector F, Grupo Residencial 3, Barrio XIII, Urbanización Popular de Interés Social, Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Electrónica N° P01028296, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del mencionado contrato.

SEGUNDO: COMPRENDER en los efectos de la resolución contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, las transferencias a título de compra - venta, otorgada a favor de ERIKA RAQUEL LAZO VELASCO y LEONARD GHALI CHINCHAY MAYORIA, inscritas en los Asientos N° 00003 y 00004, respectivamente, de la Partida Electrónica N° P01028296, conforme a los considerandos de la presente.

TERCERO: ENCARGAR se realice la notificación de la presente resolución a los adjudicatarios y a los titulares registrales, 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.

REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

[Firma manuscrita]
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CPZ MILAGROS VELEZ RAMOS
Jefe de Proyecto Especial Ciudad Pachacútec
y Proyecto Páramo Nuevo Pachacútec (e)

¹ Artículo 2.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL: "El procedimiento administrativo regulado por el presente Reglamento es de naturaleza especial según la Ley N° 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", atendiendo a la singularidad de la materia regulada por la Ley N° 28703. (...)".