



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 070 -2016-GRC/GA GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, 07 MAR 2016

VISTOS:

El expediente administrativo N° 10-2014, los escritos registrados con Hojas de Rutas N° SGR- 017743, de fecha 03 de agosto de 2015, presentado por don WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ; y, N° SGR-020850, de fecha 04 de setiembre del 2015, presentado por doña NORMA HUAMAN GOMEZ; mediante el cual interponen recurso impugnativo de apelación contra la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de febrero de 2015; y

CONSIDERANDO:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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, mediante Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 20 de Marzo de 2014, se determinó dar inicio al procedimiento administrativo de reversión, contra los adjudicatarios de los predios indicados en el Anexo I, cual es parte adherente de dicha resolución. En tal sentido, en el ítem 04 de dicho Anexo I, se encuentra el predio inscrito bajo la Partida Electrónica Registral N° P01071868, el mismo que fue adjudicado a **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**.

6. Que, en atención a lo anterior y estando a los cargos de notificación, se emitió la Resolución Jefatural N° 108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, con fecha 24 de febrero de 2015, declarando la resolución del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**, respecto del predio ubicado en la Mz. M, Lote 6, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la **Partida Registral N° P01071868**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de resolución contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en los efectos de dicha resolución contractual, los respectivos contratos de compraventa efectuados a favor de **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ**, inscrito el 05 de octubre de 2011 en el Asiento 00002; y, **NORMA HUAMAN GOMEZ**, inscrito el 05 de octubre de 2012 en el Asiento N° 00003;
7. Que, con fechas 07 de junio de 2015 y 17 de agosto de 2015, se practicó el acto de notificación personal debajo de la puerta, de la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de febrero de 2015, al adjudicatario **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**, en el domicilio consignado en Documento Nacional de Identidad, verificándose que no impugno dentro del plazo legal establecido la mencionada Resolución Jefatural;
8. Que, con fecha 07 de junio de 2015 y 17 de agosto de 2015, se practicó el acto de notificación personal en la dirección consignada en la RENIEC, de la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de febrero de 2015, a los titulares registrales **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ** y **NORMA HUAMAN GOMEZ**; los cuales fueron notificados válidamente tal como obra en autos.
9. Que mediante Hoja de Ruta N° SGR N° 017743, el administrado **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ**, presenta recurso de apelación contra la Resolución Jefatural que dicta la Resolución del Contrato de Adjudicación, argumentando lo siguiente: 1) Que, la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de febrero de 2015, le causa un



enorme perjuicio, al no haber considerado su representada que el recurrente desde el 27 de julio de 2001, ya no es propietario, toda vez que mediante contrato de Transferencia de esa fecha lo vendió a la señora **NORMA HUAMAN GÓMEZ**, por consiguiente es a ella, a quien deben haber dirigido la respectiva notificación, a fin de hacer valer su derecho; otro lado me asiste un interés económico indirecto, respecto a la reversión del predio materia de enajenación, en razón de que su actual titular podría interponer una acción de Saneamiento por Evicción con el propósito de la devolución de su dinero; 3) señala que cuando se le hizo la transferencia del predio sub materia del adjudicatario **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**, dicho módulo de vivienda ya constaba de material prefabricado, y además, de que dicho bien inmueble ha sido transferido después de 08 años desde su adjudicación primigenia; 4) el 10 de julio de 2012 el precitado inmueble fue presuntamente invadido por la señora Yovana Romero-Alfaro, conforme lo acredita con la copia certificada policial, no obstante la actual titular registral viene pagando el impuesto predial del predio; asimismo, interpuso una acción judicial de desalojo ante el Juzgado de Ventanilla;

10. Adjunta los siguientes medios de prueba en copia simple: a) Copia del DNI del recurrente; b) Copia de la copia literal de la Partida Electrónica N° P01071868; c) Copia de la Constatación Policial solicitado por Walter José Huamán Gómez, que indica que el 10JUL2012 se verificó que la persona Yovana Isabel Romero Alfaro vive hace 7 años en el predio; d) Copia simple del Acta de Conciliación del 30NOV2012, por inasistencia de una de las partes; e) Declaración Jurada del Impuesto Predial PU y HR, entre otros;
11. Que, sobre el argumento expuesto en el punto 1), se debe precisar, que con quien se celebró el contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, es con el adjudicatario don **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**, y estando a la Resolución que resuelve el Contrato de Adjudicación, se entiende que los contratos de compra venta efectuados posteriormente no contemplaron las exigencias legales por las cuales vería efectos jurídicos el Contrato de Adjudicación celebrado entre el Estado y el adjudicatario, por lo tanto, los efectos de la resolución contractual también le son aplicables. En ese sentido, los actos de transferencia efectuados por los señores **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ** y **NORMA HUAMAN GOMEZ**, como compradores del bien sub materia de Litis, se encuentran comprendidos en el presente procedimiento; asimismo, esta Jefatura notificó a doña **NORMA HUAMAN GOMEZ**, en su calidad de actual titular registral del predio sub materia con la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de febrero de 2015, según cargos de notificaciones de fechas 07 de junio y 17 de agosto de 2015, que obran en autos, tanto es así que la recurrente mediante Hoja de Ruta N° SGR-020850, de fecha 04 de setiembre del 2015, de la misma manera interpone Recurso de Apelación contra la mencionada resolución, las mismas que serán evaluadas en el presente acto administrativo;
12. Que, sobre el argumento expuesto en el punto 2) y 3), se señala que si bien existe en el predio materia del presente procedimiento un módulo de vivienda de material prefabricado, también se verificó que quien realiza la posesión del inmueble es una tercera persona, en este sentido los medios probatorios presentados por el recurrente son insuficientes para demostrar que anterior a que dicho predio sea invadido, su persona ya ejercía la posesión efectiva en el lote de terreno adjudicado; asimismo, cabe precisar, que las normas del derecho civil no son de aplicación en el procedimiento administrativo, toda vez que el mismo es regido por normas de derecho público cuya finalidad es la obtención de pronunciamiento por parte de la administración ya sea declarando la resolución de contrato de adjudicación o el reconocimiento al derecho de propiedad del adjudicatario según corresponda;
13. Que, sobre el argumento expuesto en el punto 4), sobre el pago del Impuesto Predial, al respecto se debe mencionar que dicho argumento no acredita el cumplimiento de las cláusulas del contrato de adjudicación, dado que el cumplimiento de los impuestos municipales, no es señalado como una causal de cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por tanto debe desestimarse este argumento;
14. Que, por otro lado, con fechas 07 de junio y 17 de agosto de 2015, se practicó el acto de notificación personal de la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 24 de febrero de 2015, a la actual titular registral **NORMA HUAMAN GOMEZ**, en el domicilio consignado en Documento Nacional de Identidad, quien presentó un recurso de apelación contra dicha resolución, a través de Hoja de Ruta N° SGR N° 020850; argumentando lo siguiente: 1) que, adquirió mediante contrato de compra venta del 13 de setiembre de 2012 de su anterior propietario **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ**, encontrándose el predio invadido por la ocupante precaria Yovana Isabel Romero Alfaro, desde el 10 de julio del 2012; 2) que, emplazo a la ocupante precaria al Centro de Conciliación Extrajudicial para que desaloje el predio al no haber prosperado la conciliación, demandando el desalojo ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, que el predio le fue transferido el 13 de setiembre de 2012, por parte del anterior propietario **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ**, 3) señala que viene pagando el impuesto predial y esta ejerciendo su derecho de recuperación del predio.
15. Que, la recurrente adjunta los siguientes medios de prueba en copia simple: a) demanda de desalojo; b) Partida Electrónica N° P01071868 (04 folios); c) Declaración Jurada del Impuesto Predial PU y HR (02 folios); d) Constatación Policial solicitado por Walter José Huamán Gómez, que indica que el 10 de julio de 2012 se verificó que la persona Yovana Isabel Romero





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

Abog. DIOFEMENE KRISTIDES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 070 -2016-GRC/GA

Alfaro vive hace 8 años en el predio; e) solicitud de conciliación; f) Acta de Conciliación del 30NOV2012, por inasistencia de una de las partes, entre otros;

16. Que, sobre el argumento expuesto en el punto 1), se tiene que, adquirió el predio mediante contrato de compra venta del 13 de setiembre de 2012 de su anterior propietario el señor **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ**, con pleno conocimiento que el predio estaba ocupado por Yovana Isabel Romero Alfaro, tal como se observa en la Ficha de Inspección Técnica - Legal, de fecha 04 de diciembre de 2014, que obra en autos y la cual es prueba concluyente del incumplimiento por parte del adjudicatario del inciso 4º, de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, configurándose la causal de Resolución contractual, establecida en el artículo 10º, inciso e), del Reglamento de la Ley N° 28703.
17. Que, sobre el argumento expuesto en el punto 2), la recurrente convocó a conciliación el 30 de noviembre de 2012, la misma que se frustró por inasistencia a la sesiones de la otra, por lo que la recurrente procedió a demandar a Yovana Isabel Romero Alfaro, por el presunto delito de desalojo con fecha 04 de setiembre de 2013, vía proceso sumarísimo, sin existir hasta la fecha sentencia firme, no constituyendo el respectivo proceso judicial en curso como medio de prueba suficiente para acreditar que la recurrente tuvo la posesión efectiva del predio ubicado en la Mz. M, Lote 6, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01071868**, más bien esta situación confirmaría que tanto la recurrente como el señor Walter José Huamán Gómez, no han residido ni fijado residencia o domicilio habitual en el predio, por lo que se debe desestimar este argumento;

18. Que, sobre el argumento expuesto en el punto 3), sobre el pago del Impuesto Predial, al respecto se debe mencionar que dicho argumento no acredita el cumplimiento de las cláusulas del contrato de adjudicación, dado que el cumplimiento de los impuestos municipales, no es señalado como una causal de cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por tanto debe desestimarse este argumento;

Que, sin perjuicio del análisis efectuado conforme a los anteriores considerandos, cabe precisar que el presente procedimiento administrativo de resolución contractual contemplado en la Ley N° 28703, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2º de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA¹, modificado por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, en el cual los adjudicatarios, deben demostrar a través de sus medios de prueba, que no incurrieron en ninguna de las causales de resolución contractual recogidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación, las mismas que 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 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"); coligiéndose que no se ha cumplido a cabalidad con los compromisos estipulados en la mencionada cláusula;

20. Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209º 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, la Gerencia de Administración;

¹Artículo 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 (...). El subrayado es nuestro.

¹ Artículo 10.- CAUSALES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Constituyen causales de resolución de los contratos de adjudicación cualquiera de las siguientes:

- No haber concluido con la *habilitación urbana* y no haber construido, hasta el 29 de diciembre del año 2000 una vivienda para habitarla.
- Haber subdividido el lote.
- Haber edificado contraviniendo la zonificación y el uso asignado al terreno.
- Haber transferido a terceros antes del término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- No residir ni haber fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado en el término de tres (3) años contados a partir de la fecha de la entrega del terreno.



21. Que, consecuentemente, no habiendo presentado los impugnantes pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada, y por lo tanto, ratificar la resolución impugnada en todos sus extremos;
22. Que, la competencia de esta Gerencia para resolver como segunda instancia administrativa en el presente procedimiento, se encuentra determinada por 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°000010 de fecha 05 de enero de 2015; que designa al Gerente de la Gerencia de Administración, y ratificado con la Resolución Ejecutiva Regional N° 000058 de fecha 08 de Enero de 2016, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por **WALTER JOSE HUAMAN GOMEZ** contra la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, de fecha **24 de febrero de 2015**, que resolvió el Contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**, respecto del predio ubicado en la Mz. M. Lote 6, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la **Partida Registral N° P01071868**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por **NORMA HUAMAN GOMEZ**, contra la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, de fecha **24 de febrero de 2015**, que resolvió el Contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **MANUEL WILFREDO RODRIGUEZ SALDIVAR**, respecto del predio ubicado en la Mz. M. Lote 6, Sector G, Barrio XIV, Grupo Residencial 1, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, e inscrito en la **Partida Registral N° P01071868**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.

ARTÍCULO TERCERO.- RATIFICAR, la Resolución Jefatural N°108-2015-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, de fecha **24 de febrero de 2015**, en todos sus extremos, conforme a la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.


ARTÍCULO CUARTO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218° de la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo elevarse lo actuado a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con el objeto que lleve a cabo las acciones propias de su competencia.

ARTÍCULO QUINTO.-NOTIFICAR, con copia de la presente Resolución a los administrados en el presente procedimiento administrativo, de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

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

.....
Abog. DIOFEMENES ANIST DES ARANA ARRIOLA
Jefe de la Oficina de Inmóvil Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
.....
CARLOS ANTONIO SOLIS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACION