



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CHRISTIAN OMAR FERNÁNDEZ DE LA CRUZ
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **313** -2016-GRC/GA-... Fecha: **17 AGO. 2016**

Callao, **16 AGO 2016**

VISTOS:

El escrito registrado con **Hoja de Ruta N° SGR-027662**, del 17 de noviembre de 2015; presentado por la administrada **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 1055-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 01 de octubre de 2015; y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, de fecha 4 de Julio de 1988, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec – PECP, en el Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, como un programa de vivienda del Estado, destinado a facilitar el acceso a la Propiedad de un Sector importante de la capital de la República, debido a su incremento, y el déficit de vivienda existente a ese momento; mediante Decreto Supremo N° 012-89-VC, se autoriza al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec para que adjudique en venta directa, por sorteo, terrenos zonificados para uso de vivienda, taller de vivienda o comercio en el estado en que se encuentren a cooperativas y asociaciones pro vivienda, y, por Resolución Ministerial 425-89-VC-1200, de fecha 19 de diciembre de 1989, se aprueba el Reglamento de Adjudicaciones de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Ordenanza Regional N° 003-2005-REGION CALLAO-CR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias, asimismo se establece las instancias administrativas, que resolverán las controversias que se presenten en el proceso de saneamiento físico legal, precisando que, el saneamiento físico legal incluye el diagnóstico integral de cada uno de los proyectos y de las posesiones ubicadas en el área de dichos proyectos, además de la ejecución de las estrategias de saneamiento individual, los procedimientos administrativos necesarios y finalmente la inscripción de la adjudicación de los lotes en el Registro de Predios;

Que, mediante Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, se crea el Reglamento de adjudicaciones a título oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, que establece el procedimiento, requisitos, actividades para el proceso de adjudicación a título oneroso de lotes destinados a vivienda, ubicados en el área remanente y en la etapa de consolidación I del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, y las causales de resolución contractual, de pleno derecho;

Que, con **Resolución Jefatural N° 1055-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 01 de octubre de 2015; se declaró **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, contra la **Resolución Jefatural N° 070-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 18 de febrero de 2015, que resolvió el contrato de adjudicación de fecha 20 de enero de 2009, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **JESUS JUAN PORTALANZA GUERE**, sobre el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° P52001459**, el mismo que se encuentra en la **Manzana E, Lote 12, Sector Cerro Cachito**, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, concluyendo que el adjudicatario no ha cumplido con todas las exigencias establecidas en la Cláusula Cuarta del Contrato de adjudicación, comprendiendo en los efectos de dicha resolución al contrato de Compra - Venta, celebrado el 08 de abril de 2013, a favor de **FELICITAS MUÑOZ MESARES** y, de quien en vida fuera, **HUMBERTO TRUCIOS LULO**;

Que, con fecha **07 de noviembre de 2015**; se procede a notificar al adjudicatario **JESUS JUAN PORTALANZA GUERE**, con la **Resolución Jefatural N° 1055-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 01 de octubre de 2015 y con fecha 27 de octubre de 2015, a la administrada **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, en su calidad de actual titular registral y sucesora de **HUMBERTO TRUCIOS LULO**, habiendo dicha administrada presentado sus descargos mediante la **Hoja de Ruta N° SGR-027662**, del **17 de noviembre de 2015**, dentro del plazo legal establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ratificando dicha solicitud mediante la **Hoja de Ruta N° SGR-014149**, del **23 de junio de 2016**;

Que, mediante las Hojas de Ruta mencionadas en el párrafo precedente, la administrada **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, en su calidad de actual titular registral y sucesora de **HUMBERTO TRUCIOS LULO**, hace sus descargos y asimismo reiteran los descargos ofrecidos mediante **Hoja de Ruta N° SGR-020189**, del **28 de agosto de 2015**, argumentando que los mismos no fueron evaluados integralmente en su oportunidad, en dichas hojas de ruta, la recurrente argumenta lo siguiente: **1)** Que, esta Corporación Regional no tiene ninguna facultad para resolver administrativamente los asuntos relacionados a la propiedad privada puesto que son terceros compradores de buena fe, además de no ser notificada con la decisión de resolver el contrato de adjudicación por incumplimiento de las supuestas cláusulas de dicho contrato; **2)** Que, el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, no ha cumplido con la entrega de las obras de agua y alcantarillado, asimismo como las respectivas conexiones de suministro eléctrico, pasados ya más de 20 años desde su creación; **3)** Que, le es imposible cumplir con las cláusulas contractuales debido a que su inmueble se encuentra invadido por terceras personas apoyados por funcionarios de esta Corporación Regional para el despojo de la propiedad, mediante la entrega de constancias de posesión a los invasores sin ningún tipo de responsabilidad; **4)** Que, en

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

aplicación del artículo 13° Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que dice: "Cuando en un procedimiento administrativo surja una cuestión contenciosa, que requiera de un pronunciamiento previo, sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, se suspende aquel por la autoridad que tiene competencia para resolverlo, hasta que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio. Si la autoridad administrativa se niega a suspender el procedimiento, los interesados pueden interponer la demanda pertinente ante el Poder Judicial. Si la conducta de la autoridad administrativa provoca conflicto, éste se resuelve aplicando las reglas procesales de determinación de competencia, en cada caso".

Reg. 17-000 2015

de Ruta N° SGR-029654, del 10 de diciembre de 2015, la recurrente solicita una audiencia, adjuntando como medios probatorios, copia de su D.N.I., Copia Parcial de la partida del predio sub materia, copia de la declaración jurada del Impuesto Predial del año 2015, el resumen de la consulta del Expediente N° 00514-2014-0-3301-JR-CI-01;

Que, antes de proceder a evaluar el recurso administrativo presentado por la recurrente **FELICITAS MUÑOZ MESARES**, se precisa que el marco normativo aplicado al presente caso es el Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, que aprobó el Reglamento de adjudicaciones a título oneroso de lotes de vivienda en el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuya finalidad está plasmada en su artículo 1°, que dice: "El presente Reglamento establece el procedimiento, requisitos y actividades 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 el Gobierno Regional del Callao, y de manera excepcional para los afectados en los casos de desastres, siniestros o población de alto riesgo.";

Que, en ese sentido el presente procedimiento administrativo no es uno de reversión como indica la recurrente, en sus argumentos expuestos en su recurso de apelación, no obstante, debemos dejar en claro que la administración a través del presente acto administrativo, solo está ejerciendo la **Potestad** que tiene para resolver de **pleno derecho**, el contrato de adjudicación, suscrito con el adjudicatario **JESUS JUAN PORTALANZA GUERE**, en aplicación del artículo 14° del Decreto Regional antes mencionado que dice: "La adjudicación efectuada, podrá ser resuelta de pleno derecho, a partir de la suscripción de los contratos, cuando se presenten cualquiera de los siguientes casos: a) Falta de pago de 3 cuotas de amortización, consecutivas, b) Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de cinco años, c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años, d) No haber culminado la habilitación urbana en el plazo de 5 años. La Jefatura realizara inspecciones periódicas, a efectos de ejercitar lo establecido en el párrafo precedente."

Que en el presente caso se constato, que el adjudicatario **JESUS JUAN PORTALANZA GUERE**, incumplió las obligaciones contenidas en los incisos b) y c) de la Clausula Cuarta de su respectivo contrato de adjudicación, en concordancia con los incisos b) y c) del artículo 14° del Decreto Regional antes mencionado, como se desprende del análisis de la **Partida Registral N° P52001459**, en cuyo **Asiento 00004**, se verifico que dicho adjudicatario vendió el predio sub materia el **08 de abril de 2013**, cuando aun no se cumplían los **05 (cinco)** primeros años de transferido el predio a su favor, y de la Ficha de Inspección Técnico - Legal, de fecha 24 de julio de 2014, en la que se encontró como posesionario al señor Gabriel de la Cruz Arana, quedando demostrado que el adjudicatario ni los titulares registrales ejercieron vivencia efectiva en el predio adjudicado razones por las cuales en aplicación de las incisos antes mencionados, se resolvió de **pleno derecho**, el contrato de adjudicación de fecha 20 de enero de 2009.

Que, sobre los puntos **1)** que, la administrada recurrente debió observar el título archivado del **Asiento 00002**, de la **Partida Registral N° P52001459**, puesto que dicho título archivado es el contrato de adjudicación de fecha **20 de enero de 2009**, celebrado entre el estado y el adjudicatario **JESUS JUAN PORTALANZA GUERE**, asimismo, obra inscrita la carga en la cual se encuentran expresamente las causales de resolución contractual de pleno derecho, en el **Asiento 00003**, de la antes mencionada Partida Registral con fecha de inscripción **24 de agosto de 2009**, en consecuencia queda descartada toda presunción de buena fe registral por parte de la administrada recurrente, siendo de público conocimiento la existencia del contrato de adjudicación y sus causales de resolución de pleno derecho contemplados en su Cláusula Cuarta en concordancia con el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, siendo una potestad de la administración, el resolver el contrato de adjudicación de pleno derecho, cuando se constate el incumplimiento de dicho contrato con lo cual no puede alegar la falta de notificación del inicio de procedimiento administrativo de reversión alguno;

Que, en cuanto el punto **2)** y **3)**, la Ley N° 26878, Ley General de Habilitaciones Urbanas, de fecha 20 de noviembre de 1997, entrego las facultades de realizar la habilitación urbana a las municipalidades, motivo por el cual esta Corporación Regional exime a los adjudicatarios del cumplimiento del inciso d) de la Cláusula Cuarta de los respectivos contratos de adjudicación, asimismo, esta Corporación Regional, no entrega constancias de posesión puesto que de conformidad con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dicha emisión de constancias son competencia exclusiva de las municipalidades provinciales y distritales;

Que, en lo referente al punto **4)**, sobre su solicitud de abstención del Procedimiento Administrativo, esta Corporación Regional, no está llevando a cabo un procedimiento administrativo de reversión, contra su persona, solo está actuando de conformidad con las atribuciones conferidas por el artículo 14° del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, consecuentemente, no habiendo presentado pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, siendo de público conocimiento que adquirió el predio el **08 de abril de 2013**, cuando aun no se cumplían los **05 (cinco)** primeros



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

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 313

2016 GERENCIA OMAR FERNÁNDEZ DE LA CRUZ FEDATARIO ALTERNO GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

años de transferido el predio, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada motivo por el cual no procede su solicitud; Reg. N° Fecha: 17 AGO. 2016

Que, sobre el punto 5), sobre su petición para conceder el uso de la palabra, no puede ser amparada por cuanto, debido a que la etapa de apelación no es la correspondiente para llevar a cabo dicha diligencia de conformidad con el artículo 209° dice: "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...", controversia en la aplicación de la norma, en este caso del Decreto Regional N° 004-2005-Región Callao-PR, de fecha 10 de junio del 2005, motivo por el cual en esta etapa se procederán a evaluar los descargos ofrecidos previamente;

Que, la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el 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, la Gerencia de Administración;

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°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;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por FELICITAS MUÑOZ MESARES, contra la Resolución Jefatural N° 1055-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 01 de octubre de 2015; se declaro infundado del recurso de reconsideración contra la Resolución Jefatural N° 070-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 18 de febrero de 2015, que resolvió el contrato de adjudicación de fecha 20 de enero de 2009, celebrado entre el Estado y el adjudicatario JESUS JUAN PORTALANZA GUERRE, en mérito haber incumplido con el inciso b) de la Cláusula Cuarta contenida del antes mencionado contrato, respecto del terreno inscrito en la Partida Electrónica N° P52001459, del Registro Predial de la Oficina Registral del Callao, el mismo que se encuentra ubicado en la Manzana E, Lote 12, Sector Cerro Cachito, del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, COMPRENDIENDO en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la Compra - Venta, celebrada el 08 de abril de 2013, celebrada a favor de los administrados HUMBERTO TRUCIOS LULO y FELICITAS MUÑOZ MESARES, que obra inscrita en el Asiento 00004, con fecha 27 de abril de 2013, y a la Inscripción de Sucesión Intestada, del primero de los administrados a favor de la segunda y que obra inscrita en el Asiento 00005, con fecha 19 de agosto de 2014.

ARTÍCULO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- NOTIFICAR, con copia de la presente Resolución a los administrados interesados, de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE,

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
CARLOS ANTONIO SOLÍS GAYOSO
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN

