



ES COPIA DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° 1888 Fecha: 10 NOV 2016

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. **482** -2016-GRC/GA

Callao, 08 NOV 2016

VISTOS:

El Expediente Administrativo N° 701-2013; El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-025112 de fecha 20 de octubre de 2015, presentado por la actual titular registral **SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ**, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de setiembre 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, 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, con Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de setiembre de 2015, se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ** o **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ DE ESPINOZA** (según **RENIEC**), tratándose en ambos casos de la misma persona, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 4, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01027983, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, por incumplimiento de la obligación de resolución contractual señalada en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, la cual se condice con la causal de resolución contractual establecida en el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos, el acto jurídico de compra-venta, inscrito en el Asiento 00002 de la referida Partida Registral, otorgada a favor de la actual titular registral **SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ**;**

Que, con fechas 25 de setiembre de 2015 y 03 de marzo de 2016, la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial a cargo del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec, notificó la Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de setiembre de 2015, a la adjudicataria **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ**, a la actual titular registral **SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ** y a la persona jurídica **FINANCIERA CREDITOS AREQUIPA S.A. FINANCIERA CREAM**, conforme se desprende de los cargos de notificaciones que obran en autos, siendo la actual titular registral del predio sub materia, quien interpone recurso impugnatorio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificada la referida Resolución Jefatural;

Que, mediante la Hoja de Ruta N° SGR-025112 de fecha 20 de octubre de 2015, la administrada **SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ**; interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 14 de setiembre de 2015, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que la Ley N° 28703 no resulta ser aplicable a su propiedad, más aún si ordena el cese de una relación contractual ya finiquitada, 2) que no es valido el argumento legal esgrimido en el considerando 17 de la

resolución impugnada, 3) que la impugnada es violatorio del orden constitucional, pues adquirió la propiedad del inmueble mediante contrato de compra-venta, onerosa y de buena fe; 4) que conforme lo prescribe el artículo 193.1.2 de la Ley N° 27444, respecto a la pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo, la Resolución Ministerial N° 146-97 MTC/15.VC., en su artículo primero dispuso prorrogar indefectiblemente hasta el 31 de diciembre de 1997, el plazo de cumplimiento señalado en la Resolución Ministerial N° 549-96-MTC/15 VC, en ese orden de ideas la autoridad administrativa tenía hasta el 31 de diciembre de 2002, para iniciar el presente procedimiento que ahora tardíamente pretende ejecutar; 5) que se pretende aplicar la Ley N° 28703, publicada con fecha 04 de abril de 2006, al contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, sin tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú, en el extremo que "ninguna Ley tiene fuerza ni efecto retroactivo";

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 del Gobierno Regional del Callao;

Que, por lo antes expuesto, esta Gerencia, procede a la reevaluación de los medios de prueba que obran en autos, presentados en copias simples, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-007368 de fecha 31 de marzo de 2014, tales como son: A) Documento Nacional de Identidad de la actual titular registral; B) Contrato de Adjudicación y C) Solicitud de acceso a la información pública; sin embargo, efectuada la valoración de los documentos señalados, se colige que los mismos son insuficientes para acreditar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, por parte de la adjudicataria **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ**;

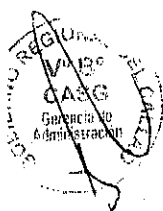
Que, respecto al argumento 1) señalado por la impugnante, se observa que la resolución recurrida ha sido emitida dentro del marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA; así mismo, es necesario precisar que conforme al artículo 2° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, el Procedimiento Administrativo de Reversión, es uno de naturaleza especial, atendiendo a la singularidad de la materia regulada por dicho dispositivo legal; es en este sentido, el procedimiento administrativo a cargo de esta Corporación Regional, tiene como objeto la resolución de los contratos y posterior reversión a favor del Estado de los lotes de terreno 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; así como, el reconocimiento de aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las obligaciones establecidas en dicha cláusula;

Que, en ese sentido, se precisa que el rol que tienen los administrados que ostenten algún interés en los predios inmersos en el presente procedimiento administrativo, es uno que se encuentra subordinado al resultado final del mismo, siendo la adjudicataria **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ**, quien debió a través de sus argumentos y medios de prueba, demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación que celebró con el Estado, sin embargo no presentó documentación alguna;

Que, del argumento 2), se tiene que la impugnante cuestiona la resolución apelada, argumentando que no es válido el argumento legal esgrimido en el considerando 17, referente a la inspección técnica realizada en el predio sub materia; al respecto se verifica que lo señalado carece de veracidad, en tanto se observa que se expone en forma sucinta, pero suficiente, las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican lo fundamentado en dicho considerando, de acuerdo a los hallazgos encontrados en la inspección Técnico - Legal, realizada en el predio sub materia con fecha 19 de agosto de 2015, donde se encontró ejerciendo la posesión del mismo, a la señora **FLORENTINA ALEJANDRA BERNABE VDA. DE ZAVALETA**, por lo que se concluyó de forma correcta, que la adjudicataria y la actual titular registral, no han fijado residencia o domicilio habitual en el lote de terreno adjudicado; con lo cual se acredita el incumplimiento por parte de la adjudicataria, de la causal de resolución contractual contenida en el literal e) del artículo 10° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA;

Que, así mismo, se tiene que la adjudicataria, tampoco ha cumplido con la obligación establecida en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, en el extremo que el beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...) 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años, (el subrayado es nuestro), toda vez que transfirió el predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado el día 19 de enero de 1998, antes del término establecido en dicha cláusula, pese a tener pleno conocimiento de la misma a través del contrato de adjudicación que suscribió el 27 de setiembre de 1993 con el Estado;

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° Fecha: 2016





GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN GERENCIAL Nro. 482 -2016-GRC/GA

Que, respecto al argumento 3), sobre la buena fe aludida por la impugnante, se precisa que versa en el Asiento 00001 de la **Partida Registral N° P01027983**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ**, el mismo que dió origen a dicho Asiento y establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, es de conocimiento público que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación**, de lo que se colige que la actual titular registral **SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ**, debió realizar las diligencias pertinentes, a fin de verificar si dicha adjudicación se encontraba condicionada o no al cumplimiento de cláusulas obligatorias; en ese sentido las inscripciones posteriores deben atenerse al resultado del presente procedimiento;

Que, respecto al derecho de propiedad señalado por la impugnante, se tiene que el mismo se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió la adjudicataria **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ**, con el Estado; y, hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que señala tener;

Que, en relación a lo argumentado en el punto 4) se precisa que no se ha configurado la pérdida de ejecutoriedad señalada por la impugnante, debido que al ser este un procedimiento especial, regulado por los dispositivos legales antes mencionados, el mismo no contempla la figura de la prescripción por incumplimiento de plazos; en ese sentido y en aplicación del literal b), numeral 8.2, del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la Anotación Preventiva Inscrita en el Asiento N° 00003 de la **Partida Registral N° P01027983**, tiene carácter de **INDEFINIDA**;

Que, el argumento 5), queda desvirtuado; debido a que la Ley N° 28703 y demás normas legales, no se han aplicado retroactivamente, toda vez que las mismas han sido emitidas a fin de regular la fiscalización del cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación celebrado el 27 de setiembre del año 1993, cláusulas que eran de pleno conocimiento de los administrados favorecidos con las adjudicaciones de los lotes de terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, respecto al TERCER OTROSI DIGO del recurso evaluado, se observa que la impugnante solicita se le autorice el uso de la palabra, antes de proceder el recurso presentado, sin embargo se precisa que el uso de la palabra solicitado por la recurrente deviene en improcedente, toda vez que se está en la etapa final del presente procedimiento administrativo;

Que, así mismo esta Gerencia verifica la existencia del error material incurrido en el **Artículo Segundo** de la **Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **14 de setiembre de 2015**, toda vez que se ha comprendido en los efectos de la resolución de contrato adoptada, sólo la compra venta inscrita en el Asiento 00002 de la Partida Registral P01027983, debiendo comprender también la medida cautelar de embargo, inscrita en el Asiento 00004 de la referida Partida Registral; por tal motivo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 201° de la Ley N° 27444, a través de la presente, se rectifica con efecto retroactivo a la fecha de su dación, el error consignado en el **Artículo Segundo de la Parte Resolutiva** de dicho acto administrativo, debiendo quedar redactado de la siguiente manera: **"COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción de compra venta en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01027983, otorgada a favor de la actual titular registral SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ, y la medida cautelar de embargo otorgada a favor de la persona jurídica FINANCIERA CREDITOS AREQUIPA S.A. FINANCIERA CREAM, inscrita en el Asiento 00004, de la referida Partida Registral"**;

Que, 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, ratificado por la Resolución Ejecutiva Regional N°000010 de fecha 05 de enero de 2015;

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
FEDATARIO ALTERNATIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg. N° 1820 Fecha: 10 NOV 2016

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la actual titular registral **SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ**, contra la **Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **14 de setiembre de 2015**, que declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de setiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ (según Partida Registral)** o **LUISA ALCIRA JARAMILLO LOPEZ DE ESPINOZA (según RENIEC)**, tratándose en ambos casos de la misma persona, respecto del predio ubicado en la **Manzana G, Lote 4, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 1**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027983**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, ratificándola en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- RECTIFICAR DE OFICIO con efecto retroactivo a la fecha de su dación, el error material incurrido en el Artículo Segundo de la **Resolución Jefatural N° 932-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **14 de setiembre de 2015**, quedando redactado de la siguiente manera: "**COMPRENDER en los efectos de la Resolución Contractual adoptada en el Artículo Primero de la presente, la inscripción de compra venta en el Asiento N° 00002 de la Partida Registral N° P01027983, otorgada a favor de la actual titular registral SULETI MARGOT CARRANZA VELIZ, y la medida cautelar de embargo otorgada a favor de la persona jurídica FINANCIERA CREDITOS AREQUIPA S.A. FINANCIERA CREAR, inscrita en el Asiento 00004, de la referida Partida Registral**".

ARTÍCULO TERCERO.- 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 CUARTO.- NOTIFICAR, con copia de la presente Resolución a las administradas en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en la Ley N°27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

 CARLOS ANTONIO SOLÍS CAYOSO
 REPRESENTANTE DE LA ADMINISTRACIÓN

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

LUZMILA PEREZ ALTAMIRANO
 FEDATARIO ALTERNO
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
 Reg. N° 19.10 Fecha: 0 NOV 2016