

VERIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA  
Jefe de la Oficina de Asesoría Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **044** -2017-GRC/GGR-OGP

01 JUN. 2017

Callao, 01 JUN. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-009126 de fecha 27 de abril de 2017; presentado por la actual titular registral ROSA LIZANA GOMEZ, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1078-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 05 de octubre de 2015; el Informe Legal N° 020-2017-GRC/GGR-OGP, de fecha 22 de mayo de 2017; 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;

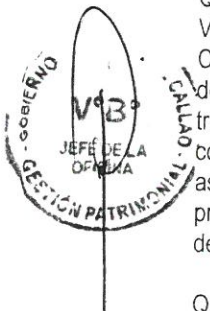
Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

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, el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, modificó el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, reglamento de la Ley N° 28703, así mismo incorporó el artículo 13-A° y una Única Disposición Complementaria Transitoria al referido reglamento. Dentro de los alcances de dicho dispositivo legal, se ha determinado que las Resoluciones de Contrato emitidas por el Gobierno Regional del Callao, como resultado de la tramitación del Procedimiento Administrativo de Reversión establecido por la Ley N° 28703 y su reglamento, contemplen la restitución de los predios a dominio de la Corporación Regional; ordenen la cancelación de los asientos en donde obren las inscripciones de anotación preventiva de las resoluciones de inicio del presente procedimiento administrativo; así como se inscriban las referidas resoluciones contractuales ante la Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos;

Que, mediante la Ordenanza Regional N° 000010, publicada el 01 de enero del 2017, se modificaron los artículos 66° y 82° del Texto Único Ordenado –TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, ambos artículos referidos a las funciones desarrolladas por las Oficinas de Gestión Patrimonial y Acondicionamiento Territorial, respectivamente; y así mismo, se aprobó que la primera de las oficinas antes mencionadas dependa jerárquica y funcionalmente de la Gerencia General Regional;

Que, con Resolución Jefatural N° 1078-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 05 de octubre de 2015; se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con VICTOR ENRIQUE AGUILAR TELLO, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 13, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01029717, Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en mérito de haber incurrido en la causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato;





01 JUN. 2017

CEPTIVO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Que, con fecha 27 de mayo de 2016, se notificó Resolución Jefatural N° 1078-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, al adjudicatario VICTOR ENRIQUE AGUILAR TELLO, a fin de que ejerza su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 207° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General;

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, así mismo, visualizada la Partida Registral N° P01029717, se observó que con fecha 12 de julio de 2016, se inscribió en el Asiento 00003, la compra venta otorgada a favor de ROSA LIZANA GOMEZ, teniendo legítimo interés en el presente procedimiento, razón por la cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 60.1 del artículo 60° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, con fecha 04 de abril de 2017, se le notificó la resolución arriba indicada, a fin de que ejerza su derecho de contradicción;

Que, con la finalidad de verificar la presentación de recursos administrativos por parte de los mencionados administrados, se procedió a efectuar la búsqueda en el sistema en línea de Trámite Documentario y Archivo del Gobierno Regional del Callao, verificándose que la administrada ROSA LIZANA GOMEZ, ha interpuesto recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1078-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-009126 de fecha 27 de abril de 2017, dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 207.2 del Artículo 207°, de la Ley N° 27444;

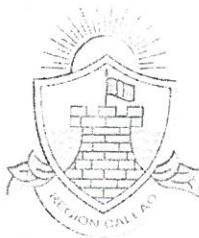
Que, los principales argumentos del recurso de apelación interpuesto por la impugnante, son los siguientes: 1) que la resolución impugnada agravia su derecho a la tutela administrativa y vulnera el debido procedimiento administrativo, porque la recurrente es propietaria legítima; 2) que la Ley N° 28703, no le es aplicable a la recurrente, pues cuanto dicha exigencia sólo es para los adjudicatarios originarios, y la recurrente es un tercera persona que adquirió el predio sub materia a título oneroso; 3) que el adjudicatario cumplió con las exigencias establecidas en la cláusula sexta del contrato de adjudicación; 4) que existe error de hecho en el considerando que hace referencia a la inspección técnica realizada el 17 de agosto de 2015 en el predio sub materia, toda vez que no se ha tomado en cuenta que el adjudicatario después de 16 años, tres meses. de haber sido adjudicado, transfirió el predio a la recurrente, por lo que al día de la inspección, el adjudicatario primigenio no tenía ninguna razón para realizar vivencia en dicho predio, ni de explicar a la administración lo que en su oportunidad se exigió en el contrato de adjudicación; 5) que su derecho de propiedad respecto del predio sub materia se encuentra protegida y respaldada por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú; 6) que la Escritura Pública de compra venta, es con fecha anterior a la notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, notificada el 01 de julio de 2015, por lo que no se tiene porque perjudicar el derecho de la recurrente; 7) que en relación a la persona encontrada ejerciendo posesión en el inmueble, ha usurpado su propiedad, contra quien está iniciando las acciones legales del caso; Adjuntando copia simple de los siguientes documentos: Documento Nacional de Identidad de la recurrente, Copia literal; y; original de la Declaración Jurada de JOSE BENJAMIN BAUTISTA ZAPATA y de CARLOS TARAZONA VALENCIA;

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, es la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional;

Que, respecto al argumento 1) se precisa que de la evaluación del recurso materia del presente análisis, se observa que la resolución materia de impugnación 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 y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; dispositivos legales emitidos con la finalidad 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; así mismo, 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, es en este sentido, que 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

<sup>1</sup> Artículo 60° - Terceros administrados, numeral 60.1.- Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte correcto, sin interrumpir el procedimiento.





01 JUN. 2017

CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **044** -2017-GRC/GGR-OGP

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, sobre los argumentos 2), 3) y 4) cabe señalar, respecto al Rol de los administrados distintos a los adjudicatarios originarios, que ostenten algún interés en los predios inmersos en el procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N°. 28703; que este es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo, iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de la cláusula sexta<sup>2</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que el adjudicatario **VICTOR ENRIQUE AGUILAR TELLO**, no presentó documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula;

Que, así mismo con fecha **17 de agosto de 2015**, se realizó inspección técnico Legal, en el predio sub materia, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, la misma que tiene dentro de sus finalidades verificar quien se encuentra en posesión del lote de terreno adjudicado, encontrándose a un tercero distinto al adjudicatario **VICTOR ENRIQUE AGUILAR TELLO** y a la administrada **ROSA LIZANA GOMEZ**, ejerciendo la posesión efectiva en el predio ubicado en la **Manzana A, Lote 13, Barrio XV, Sector G, Grupo Residencial 2**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; por lo que al no haberse demostrado en el presente procedimiento, que el mencionado adjudicatario realizó vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, así como vistos los resultados de la inspección técnico – legal mencionada, se procedió a declarar la resolución del Contrato de Adjudicación, respecto del predio sub materia;

Que, no obstante se precisa que la actual titular registral **ROSA LIZANA GOMEZ**, no fue comprendida en la **Resolución Jefatural N° 1078-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha **05 de octubre de 2015**, debido a que aún no se encontraba inscrita en Registros Públicos, la compra venta a su favor; sin embargo la Administración a fin de resguardar en todo momento el derecho al debido procedimiento que le asiste, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2) del artículo 51° y numeral 60.1 del artículo 60° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; procedió a notificarle la Resolución incoada el día **04 de abril de 2017**, lo que generó que la recurrente interpusiera el recurso de apelación que está siendo materia de análisis en la presente resolución; ejerciendo de esta forma su derecho a la defensa;

Que, referente al punto 5), se desvirtúa que la resolución impugnada, vulnera el derecho de propiedad aludido por la recurrente, toda vez que dicho derecho, se encuentra supeditado al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió el adjudicatario **VICTOR ENRIQUE AGUILAR TELLO** 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 alcanza los extremos del derecho que señala tener;

Que, sobre el argumento 6); si bien es cierto que la compra venta del predio sub materia se realizó con anterioridad a la notificación de la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, notificada el 01 de julio de 2015; corresponde precisar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029717**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **VICTOR ENRIQUE AGUILAR TELLO**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento que **no se realizó un contrato de compra – venta, sino un contrato de adjudicación**, así mismo en el **Asiento 00002** de la misma partida registral versa la Anotación Preventiva del

<sup>2</sup> Cláusula Sexta:

"1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitaria, 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".





01 JUN. 2017

044

CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO  
REGIONAL DEL CALLAO

Procedimiento Administrativo de Resolución de Contrato; en ese sentido se tiene que la compra venta otorgada a favor de la recurrente **ROSA LIZANA GOMEZ**, se llevó a cabo con fecha posterior a las inscripciones mencionadas, conforme se desprende del Asiento 00003 de la referida Partida Registral; por lo que en base al principio de publicidad registral las anotaciones y cargas son de público conocimiento, para las posteriores inscripciones; motivo por el cual se debe atender el resultado del presente procedimiento;

Que, referente al argumento 7) se pone en conocimiento que el presente procedimiento administrativo, regulado bajo el marco normativo de la Ley N° 28703 y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA, son dispositivos legales de carácter especial, propias del Derecho Público, razón por la cual no cuenta con facultades para pronunciarse sobre asuntos referentes a desalojos, usurpación, ocupación precarios u otros temas que son competencia de la vía judicial;

Que, respecto a los medios probatorios presentados en copia simple por la actual titular registral **ROSA LIZANA GOMEZ**, se tiene que estos sólo demuestran que adquirió el predio sub materia por contrato de compra venta, hecho que la Administración no ha puesto en duda, así mismo las declaraciones juradas presentadas son insuficientes para demostrar que el adjudicatario del inmueble en cuestión, cumplió con las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato de Adjudicación;

Que, por último, se observa que quien ejerce la competencia administrativa al adoptar lo resuelto en la impugnada, expone en forma sucinta –pero suficiente– las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuentan con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos;

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° 000274 de fecha 02 de mayo de 2016; que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia General Regional, del Gobierno Regional del Callao;



**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la actual titular registral **ROSA LIZANA GOMEZ**, contra la **Resolución Jefatural N° 1078-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP**, de fecha **05 de octubre de 2015**; por los fundamentos expuestos, ratificándola en todos sus extremos.

**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.

**ARTÍCULO TERCERO.- 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,**

  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO  
  
CRISLIAN OMAR HERNÁNDEZ DE LA CRUZ  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. Y P.N.P.