

12 JUN. 2017

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **047** -2017-GRC/GGR-OGP

Callao, 12 JUN. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-022080 de fecha 03 de octubre de 2016; presentado por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO N° 077 HIJOS DE ANCASH LTDA, representada por su Gerente General ARTURO TUPAC YUPANQUI PONCIANO, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la Resolución Jefatural N° 585-2016-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, de fecha 15 de agosto de 2016; el Informe Legal N° 028-2017-GRC/GGR-OGP, de fecha 01 de junio 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;

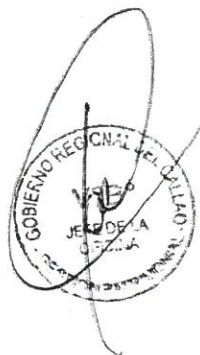
Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad 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 65° 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, visualizada la Partida Registral N° P01028707, se observó que con fecha 10 de abril de 2003, se inscribió en el Asiento 00003, la constitución de embargo otorgado a favor de la persona jurídica COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO N° 077 HIJOS DE ANCASH LTDA, teniendo legítimo interés en el presente procedimiento;

Que, en ese sentido con Resolución Jefatural N° 585-2016-GRC/GA-OGP-JPECYPYPPNP, de fecha 15 de agosto de 2016; se declaró la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado con ANA MARIA TARAZONA VALENTIN, respecto del predio ubicado en la Manzana J, Lote 21, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4, Urbanización Popular de interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N° P01028707,



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

12 JUN. 2017

Se notifica a la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo Nacional de Registros Públicos, en mérito de haber incurrido en la causal de Resolución impugnada contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato; comprendiendo en sus efectos el embargo otorgado a favor COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO N° 077 HIJOS DE ANCASH LTDA, inscrito en el Asiento 00003 de la referida Partida Registral;

Que, se procedió a notificar la Resolución Jefatural N° 585-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP, a la adjudicataria ANA MARIA TARAZONA VALENTIN y a la persona jurídica COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO N° 077 HIJOS DE ANCASH LTDA, a fin de que ejerzan 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; verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que el señor ARTURO TUPAC YUPANQUI PONCIANO, Gerente General de la mencionada persona jurídica, ha interpuesto recurso de apelación contra la resolución incoada, a través de la Hoja de Ruta N° SGR-022080 de fecha 03 de octubre de 2016, 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 recurrida pretende ilegalmente extender en los efectos de la resolución contractual adoptada el embargo otorgado a favor de su representada, sin ser parte en el contrato de adjudicación, por ende no se le pueden extender sus efectos a terceros; 2) que respecto a la inspección técnica legal mencionada en la resolución impugnada, la Administración no puede concluir fehacientemente que la adjudicataria incumplió la cláusula sexta, toda vez que de la fecha del contrato de adjudicación hasta la fecha de inspección han transcurrido casi 23 años, no probándose desde cuando el poseedor actual se encuentra en el inmueble; 3) que se ha incumplido lo dispuesto en el artículo 1363° del código civil que establece: "Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan ..."; 4) que a la fecha de inscripción de embargo, esto es 10 de abril de 2003, no existía inscripción alguna referente a las condiciones suspensivas del contrato de adjudicación, por ende el Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de Lima procedió conforme a Ley a ordenar el embargo en forma de inscripción; Adjuntando al recurso copia simple del Documento Nacional de Identidad del Gerente, Vigencia de Poder y RUC de su representada;

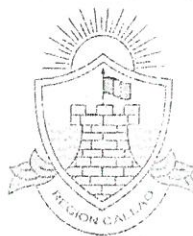
Que, la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone en el Artículo 209° que: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la 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, 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 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 1) y 2) 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 del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de setiembre de 1993. Por tal motivo, se tiene que

Clausula Sexta:

"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".



12 JUN. 2017

CERTIFICO 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 Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **047** -2017-GRC/GGR-OGP

la carga de la prueba en el procedimiento de Reversión recae en los adjudicatarios y en los administrados que ostente algún interés, sólo correspondiéndole a esta Corporación Regional verificar si los documentos presentados por los interesados demuestran fehacientemente el cumplimiento de la mencionada cláusula. Sin embargo, de la verificación de los actuados administrativos que obran en el expediente, se observa que la adjudicataria ANA MARIA TARAZONA VALENTIN, no presentó documentación alguna, que demostrara el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada cláusula, sobre todo la referida a la causal 4); así mismo la persona jurídica COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO N° 077 HIJOS DE ANCASH LTDA, tampoco presentó sus medios probatorios;

Que, así mismo con fecha 15 de julio de 2016, 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 a la adjudicataria ANA MARIA TARAZONA VALENTIN, ejerciendo la posesión efectiva en el predio ubicado en la Manzana J, Lote 21, Sector F, Barrio XIII, Grupo Residencial 4, 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 la mencionada adjudicataria 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, en ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la Resolución Jefatural N° 585-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de agosto de 2016, expone en forma sucinta -pero suficiente- las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada,

Que, referente al punto 3), corresponde señalar que 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, por lo que no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil;

Que, respecto al argumento 4); se pone en conocimiento que versa en el Asiento 00001 de la Partida Registral N° P01028707, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado con la adjudicataria ANA MARIA TARAZONA VALENTIN, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, siendo de público conocimiento para las inscripciones posteriores (Asiento 00003), que no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación; en base al Principio de Publicidad Registral;

Que, por último, debe 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 COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO N° 077 HIJOS DE ANCASH LTDA, representada por su Gerente General ARTURO TUPAC YUPANQUI PONCIANO, contra la Resolución Jefatural N° 585-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 15 de agosto de 2016; por los fundamentos expuestos, ratificándola en todos sus extremos.

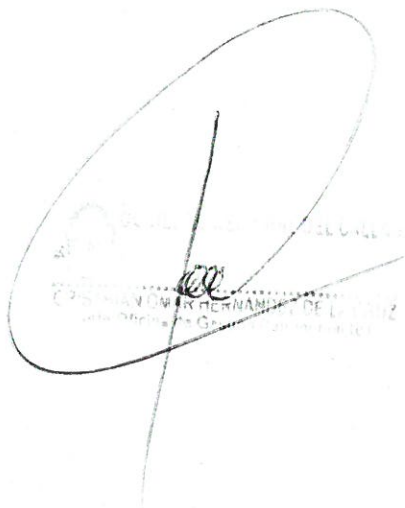
ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 218° de la Ley N°27444 -Ley del Procedimiento Administrativo General.



047

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

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,



A faint circular stamp is visible, containing the text "GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO" and "OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

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

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

12 JUN. 2017