

10 AGO. 2017

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



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° **068** -2017-GRC/GGR/OGP

10 AGO. 2017

VISTOS:

El escrito registrado con **Hoja de Ruta N° SGR-028720**, del 19 de diciembre de 2016, presentada por la señora **GINA MARIELLA JIBAJA CRUZ**, en su calidad de representante del **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, con domicilio en Jr. Cuzco 177, Cercado de Lima, mediante la cual interpone recurso administrativo de apelación contra la **Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de septiembre de 2016; **Informe Legal N° 045-2017-GRC/GGR OGP-MPPCH**, de fecha 04 de julio 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, 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, a través de la **Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de septiembre de 2016, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **JUAN CARLOS BRAVO LUNA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 14, Sector G, Grupo Residencial 2, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029437**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Comprendiendo en los efectos de la resolución contractual antes mencionada a la Hipoteca a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, la misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, con fecha de inscripción 29 de mayo de 2003;

Que, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de septiembre de 2016, al adjudicatario **JUAN CARLOS BRAVO LUNA**, según el cargo de la Cédula de Notificación de fecha **05 de octubre de 2016**, y al administrado **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, el **19 de octubre de 2016**, mediante la **Carta N° 278-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**; habiendo presentado dicho administrado, sus descargos mediante la **Hoja de Ruta N° SGR-024933**, del 02 de noviembre de 2016;

Que, del análisis de la hoja de ruta mencionada en el considerando precedente, esta Corporación Regional mediante la **Carta N° 336-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**, notificada el 15 de diciembre de 2016, solicita se subsanen las omisiones de la misma; siendo debidamente subsanadas a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-028720**, de fecha 19 de diciembre de 2016 y ampliada con la **Hoja de Ruta N° SGR-028811**, de fecha 20 de diciembre de 2016;

Que, de los descargos presentados a través de las **Hojas de Ruta N° SGR-024933**, del 02 de noviembre de 2016, **N° SGR-028720**, de fecha 19 de diciembre de 2016 y **N° SGR-028811**, de fecha 20 de diciembre de 2016 el **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, argumenta lo siguiente: 1) Que, el predio sub materia está en un proceso único de ejecución en el Tercer Juzgado Civil del Callao con **Expediente Judicial N° 2844-2006-0-0701-JR-CI-03**; 2) Que, esta Corporación Regional omitió notificarles con los

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO DEL  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

informes y de más documentos que se mencionan en la **Resolución Jefatural N° 970-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de junio de 2012, vulnerando así su derecho a la defensa; 3) Que, la resolución Jefatural impugnada no precisa el efecto que la resolución contractual causa a la hipoteca, es más, se pretende otorgar un efecto no previsto por ley a (dejar sin efecto una hipoteca), estando no inscrita en los libros de actas inscritos a favor de terceros; 4) Que, la resolución impugnada está vulnerando el principio de buena fe contractual; 5) Que, la resolución incoada no precisa cuales son los artículos de las normas que en su representación sea comprendida en los efectos de la resolución de contrato de adjudicación; 6) Que, han transcurrido más de 18 años de celebrado el contrato de adjudicación del predio sub materia motivo por el cual de conformidad con el numeral 1, del artículo 2001º, del Código Civil Peruano, la acción real y personal han prescrito; 7) Que, el plazo pactado en el cumplimiento del contrato de adjudicación de fecha 1993, venció en el año 1998;

10 AGO. 2017

Que, se debe precisar que el rol que tienen los administrados 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, es uno de carácter especial, conforme lo establece el artículo 2º de su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; es uno que se encuentra subordinado al resultado del presente procedimiento administrativo de reversión iniciado contra los adjudicatarios quienes a través de sus argumentos y medios de prueba, deben demostrar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la Cláusula Sexta<sup>2</sup> del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993; razón por la cual el incumplimiento de dichas obligaciones por parte del adjudicatario, le es extensivo también a la hipoteca, inscrita a favor de la entidad recurrente;

Que, de lo expuesto en el párrafo precedente, respecto al punto 1) Que, de acuerdo a lo establecido en el inciso 63.2<sup>3</sup> del artículo 63 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, no podemos abstenernos de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato o reconocimiento del derecho de propiedad, según corresponda, mientras no exista mandato judicial expreso que ordene a esta Corporación Regional abstenernos de continuar con el presente procedimiento administrativo, el mismo que seguirá su trámite con arreglo a ley;

Que, sobre el punto 2) Que, se precisa que la **Resolución Jefatural N° 970-2012-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 14 de junio de 2012, una resolución de inicio del presente procedimiento, en el cual se detallan los contenidos de los informes mencionados en dicha resolución asimismo, conforme al numeral 160.1 del artículo 160º, de la Ley N° 27444, la cual dice: "*Los administrados, sus representantes o su abogado, tienen derecho de acceso al expediente en cualquier momento de su trámite, así como a sus documentos, antecedentes, estudios, informes y dictámenes, obtener certificaciones de su estado y recabar copias de las piezas que contiene, previo pago del costo de las mismas. Sólo se exceptúan aquellas actuaciones, diligencias, informes o dictámenes que contienen información cuyo conocimiento pueda afectar su derecho a la intimidad personal o familiar y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional de acuerdo a lo establecido en el inciso 5) del Artículo 20 de la Constitución Política. Adicionalmente se exceptúan las materias protegidas por el secreto bancario, tributario, comercial e industrial, así como todos aquellos documentos que impliquen un pronunciamiento previo por parte de la autoridad competente*", (el subrayado es nuestro), siendo que en ningún momento ustedes han solicitado el acceso al expediente y que los informes que ustedes ahora solicitan, en ese entonces eran material para el posterior pronunciamiento de la administración, su solicitud de nulidad por falta de notificación de dichos documentos deviene en improcedente;

Que, en lo concerniente al punto 3) Que, se tiene que con la emisión de la **Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA/OGP-JPECPYPPNP**, de fecha 26 de septiembre de 2016, se ha resuelto el contrato de adjudicación respecto del predio sub materia otorgado a favor del adjudicatario **JUAN CARLOS BRAVO LUNA**, por incumplimiento de las condiciones establecidas en su cláusula sexta de dicho contrato, en razón a ello, no le alcanza a dicho adjudicatario el derecho del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5º de Ley N° 28703, por tal motivo y siendo que la hipoteca otorgada a favor de la persona jurídica **BANCO DE MATERIALES S.A.C.**, recae sobre el inmueble objeto del presente procedimiento de reversión, es que se comprendió la misma en los efectos de la resolución contractual adoptada por esta entidad, siendo que de conformidad a lo señalado en el artículo 7º del Reglamento de la Ley N° 28703, dicho predio será restituído a favor del Estado; más no se ha dispuesto la cancelación de la constitución de hipoteca otorgada a favor de la mencionada persona jurídica;

Que, en cuanto al punto 4) cabe señalar que versa en el **Asiento 00001** de la **Partida Registral N° P01029437**, la inscripción del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y el adjudicatario **JUAN CARLOS BRAVO LUNA**, el mismo que establecía en su cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, por lo que en base al principio de publicidad registral, la hipoteca inscrita con posterioridad en el **Asientos 00002** tenían pleno conocimiento que **no se realizó un contrato de compra - venta, sino un contrato de adjudicación**, motivo por el cual se desvirtúa la buena fe aludida por la recurrente;

Que, sobre el punto 5) Que, se le pone en conocimiento que a fin de resguardar el debido procedimiento, se procederá a detallar los artículos por los cuales fueron incluidos en el presente procedimiento administrativo, a través de la presente, siendo que en aplicación del

#### <sup>1</sup> Artículo 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.

#### <sup>2</sup> Cláusula Sexta:

<sup>1</sup> 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".

<sup>3</sup> <sup>3</sup> Sólo por ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"



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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°

-2017-GRC/GGR/OGP

10 AGO. 2017

numeral 60.14 del artículo 60° de la Ley N° 27444, y de conformidad con el artículo 16° del reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, que textualmente indica: "contra las resoluciones emitidas en este procedimiento, se aplicará lo previsto en la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General. Para tal efecto, las entidades competentes descritas en el artículo 6° del presente reglamento, deberán disponer las medidas necesarias para respetar el debido procedimiento administrativo".

Que, en lo referente a los puntos 6) y 7) el presente procedimiento tiene como objeto consolidar la situación jurídica de los contratos de adjudicación celebrados por el Estado con los beneficiados de la primera etapa de consolidación del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec en el año 1993, de conformidad con el artículo 5° de la antes mencionada Ley y artículo 7° del antes mencionado reglamento, con lo cual se acredita que este procedimiento no tiene carácter retroactivo ni inconstitucional, de igual manera, al ser este un procedimiento especial, no es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo regido por normas de derecho público cuyo fin es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, siendo que el adjudicatario **JUAN CARLOS BRAVO LUNA**, no ha demostrado el hecho de que ejerció vivencia efectiva en el predio sub materia los 3 primeros años, luego de haber celebrado el contrato de adjudicación se declaró la resolución de dicho contrato con arreglo a ley;

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 Oficina de Gestión Patrimonial;

Que, consecuentemente; no habiendo presentado el impugnante pruebas o argumentos de derecho que desvirtúen lo esgrimido en el acto impugnado, resulta evidente que no corresponde amparar la pretensión incoada;

Que, asimismo, haciendo uso de las facultades otorgadas mediante el artículo 201° numeral 201.1 que dicen: "Rectificación de errores" y "Los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión", se procede a rectificar el error material incurrido en el Artículo Segundo de la Parte Resolutiva de la Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, de fecha 26 de septiembre de 2016, que consigno la fecha de la inscripción de la hipoteca como "29 de mayo de 2013", debiendo quedar redactado como "29 de mayo de 2003";

Que, se observa en la Partida Registral N° P01029437, Asiento 00002, la Inscripción de hipoteca a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C**, la cual fue inscrita el 29 de mayo de 2003. Siendo conocida dicha entidad financiera en la actualidad es conocida como **BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**, Ante lo expuesto, con la finalidad de prevenir interpretaciones erróneas en cuanto al nombre de la antes mencionada entidad financiera, que puedan dilatar el presente procedimiento, y en concordancia con el Artículo IV inciso 1.2° del Título Preliminar de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y el Artículo 406° del Código Procesal Civil; se aclara que en el presente procedimiento, en sus respectivos extremos que consignan el nombre de la entidad financiera, se trata de: "**BANCO DE MATERIALES S.A.C o BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**";

Que, la competencia de la Oficina de Gestión Patrimonial, se encuentra determinada por las facultades y atribuciones previstas en el Texto Único Ordenado – TUO del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 de fecha 20 de diciembre de 2011 y modificado por la Ordenanza Regional N° 000010 del 27 de diciembre del 2016, las normas glosadas, y la Resolución Gerencial General N° 011-2017-Gobierno Regional del Callao/GGR, de fecha 20 de enero de 2017, 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, por lo tanto se emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

<sup>4</sup>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 conocido, sin interrumpir el procedimiento".

<sup>5</sup> Artículo 7.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

"Son objeto de resolución de contrato y posterior reversión a favor del Estado los lotes de terreno de propiedad privada 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. Serán objeto de reconocimiento aquellos titulares que acrediten haber cumplido con las condiciones de la cláusula sexta de adjudicación".

<sup>6</sup> 1.2 Principio del Debido Procedimiento (...) la institución del Debido procedimiento administrativo, se rige por los principios del derecho administrativo. La regulación del derecho procesal civil es aplicable solo en cuanto sea compatible con el Régimen administrativo"

<sup>7</sup> 406° El Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión"

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por **GINA MARIELLA JIBAJA CRUZ**, en su calidad de representante del **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, contra la **Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA-OGP-JPECPPYPPNP**, de fecha 26 de septiembre de 2016, se resolvió el contrato de adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993, celebrado entre el Estado y **JUAN CARLOS BRAVO LUNA**, respecto del predio ubicado en la **Manzana H, Lote 14, Sector G, Grupo Residencial 2, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01029437**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Comprendiendo en los efectos de la resolución contractual antes mencionada a la Hipoteca a favor del **BANCO DE MATERIALES S.A.C. EN LIQUIDACION**, la misma que obra inscrita en el **Asiento 00002**, de la mencionada partida registral.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ACLARAR**, el presente procedimiento, en sus respectivos extremos que consignan el nombre de la entidad financiera, se trata de: "**BANCO DE MATERIALES S.A.C o BANCO DE MATERIALES S.A.C EN LIQUIDACION**".

**ARTÍCULO TERCERO.- RECTIFICAR**, de oficio con efecto retroactivo a la fecha de su dación, el error material incurrido en el Artículo Segundo de la Parte Resolutiva de la **Resolución Jefatural N° 758-2016-GRC/GA-OGP-JPECPPYPPNP**, de fecha 26 de septiembre de 2016, que consigno la fecha de la inscripción de la hipoteca debiendo quedar redactado como "**29 de mayo de 2003**".

**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.

**ARTÍCULO QUINTO.- 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,

 **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**  
 CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
 Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)

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

Sr. CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ  
 JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO  
 GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

10 AGO. 2017