

09 AGO. 2018

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **076** -2018-GRC/GGR-OGP

Callao, 09 AGO. 2018

VISTOS:

La Partida Registral N° P01030102; la Resolución Jefatural N° 1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 26 de octubre de 2017; el Informe Legal N° 037-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 26 de julio de 2018; 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 en 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, con Ordenanza Regional N° 003-2005-REGION CALLAO-CR, el Gobierno Regional del Callao, asume las facultades administrativas de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias, así mismo 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, 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 del contrato de Transferencia por Adjudicación a Título Oneroso de Lote de Vivienda en el Proyecto Especial de Ciudad Pachacútec, elevado a Escritura Pública con fecha 29 de noviembre de 2010, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de **YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA**, el predio inscrito en la Partida Registral N° P01030102, estableciéndose en su cláusula CUARTA que el mismo quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: a) Falta de Pago de 3 (tres) 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 5 (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 cinco (5) años;

Que, visualizada la Partida Registral N° P01030102 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se observa que se desprende del Asiento 00003, la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado entre el adjudicatario con **VIQUI NAJARRO OCHOA**, el día 03 de abril de 2012; así mismo, versa en el Asiento 00004 la transferencia del predio sub materia mediante contrato de compra venta celebrado con **EUSTAQUIO CONDORI LUQUE**, el día 27 de abril de 2015;



6 5 NOV. 2018

076

Que mediante Resolución Jefatural N° 1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 26 de octubre de 2017, se reconoció el derecho de propiedad del adjudicatario YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA, respecto del predio ubicado en la Manzana E, Lote 4, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030102, al no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual señaladas en la cláusula cuarta del Contrato de adjudicación; comprendiendo en sus efectos la compra venta celebrada con VIQUI NAJARRO OCHOA, y la compra venta celebrada con EUSTAQUIO CONDORI LUQUE, las mismas que versan inscritas en los Asientos 00003 y 00004, de la referida Partida Registral respectivamente;

Que, habiéndose verificado exhaustivamente los actuados recaídos en el Expediente signado a la Partida Registral N° P01030102, se observa que el predio ubicado en la Manzana E, Lote 4, Grupo Residencial 3, Barrio XV, Sector G, UPIS – PECP, fue transferido en venta a favor de la administrada VIQUI NAJARRO OCHOA, con fecha 03 de abril de 2012, conforme se desprende del Asiento 00003 de la referida Partida Registral; lo que acredita fehacientemente que el adjudicatario YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA, incurrió en la causal de resolución contractual contenida en el inciso b) de la cláusula Cuarta del contrato de adjudicación, que señala: "El Contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: (...); b) Cuando los adjudicatarios realicen la transferencia o arrendamiento de la unidad habitacional a favor de terceros, antes del término de 5 (cinco) años; (...)", toda vez, que la transferencia del lote de terreno adjudicado mediante acto jurídico de compra venta se llevó a cabo antes de los cinco años establecidos en dicho inciso;

Que, se verifica también, el incumplimiento por parte del adjudicatario YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA, de la causal contenida en el inciso c), de la cláusula cuarta del contrato de adjudicación que suscribió con el Estado, la misma que establece: "El Contrato quedará resuelto de pleno derecho a partir de su suscripción, cuando se presente alguno de los siguientes casos: (...); c) Cuando el adjudicatario no haga vivencia en el lote durante los cinco (5) primeros años; (...)", (el subrayado es nuestro), toda vez que al haber vendido el predio sub materia el 03 de abril de 2012, no fue posible que este hayan realizado vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los cinco primeros años, desde su adjudicación, ya que dicho plazo vencía el día 29 de noviembre del año 2015;

Que, en ese sentido, se tiene que la Resolución Jefatural N° 1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 26 de octubre de 2017, ha sido motivada con una afirmación distinta a la real y al derecho discutido, toda vez que se reconoció el derecho de propiedad al adjudicatario YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA, sin que este haya cumplido con lo establecido en los incisos b) y c) de la cláusula cuarta del referido contrato de adjudicación; habiéndose contravenido lo establecido en el inciso 6.1 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que establece: "La motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado";

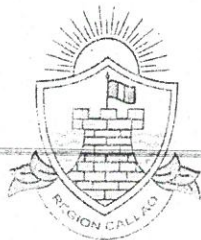
Que, el Artículo IV del Título Preliminar del DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que hace referencia a los Principios del procedimiento administrativo, en su inciso 1.1 señala: "Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.", así mismo el inciso 1.2 establece; "Principio del debido procedimiento.- Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo.";

Que, conforme lo estipulado en el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, "Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes": (...). 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el Artículo 14;

Que, el artículo 3.2 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444; estipula: "Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación";

Que, La Ley de Procedimiento administrativo General establece tres vías a través de las cuales la administración puede revisar sus propios actos, (i) la rectificación de errores, mediante la cual se enmiendan errores materiales o aritméticos que no alteren el contenido de la decisión. (ii) la nulidad de oficio, por la que se revisan actos administrativos que contienen vicios desde el momento de su emisión, y (iii) la revocación por la que, en circunstancias sobrevinientes, se revisan actos emitidos originalmente de manera válida;





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

09 AGO. 2018

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

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **076** -2018-GRC/GGR-OGP

Que, el numeral 211.1 del artículo 211° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, estipula, que en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10 de dicha norma, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes;

Que, el numeral 211.2 del citado artículo, establece que la nulidad de oficio sólo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida; precisando que, cuando sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo; considerándose en este caso, la autoridad competente para declarar la Nulidad del acto administrativo, a la Oficina de Gestión Patrimonial, de esta Corporación Regional, como órgano de segunda instancia de la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, a cargo de la primera etapa del procedimiento administrativo de Reversión – Ley N° 28703;

Que, conforme a los fundamentos antes expuestos y a fin de garantizar el ejercicio de los derechos procedimentales en el presente procedimiento administrativo, en aplicación del inciso 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS; corresponde declarar la nulidad de la **Resolución Jefatural N° 1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **26 de octubre de 2017**, únicamente en el extremo del Item 3 del Anexo I, que forma parte integrante de la referida resolución administrativa (Contrato de transferencia por Adjudicación a título oneroso celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA**, sobre el predio inscrito en la **Partida Registral N° P01030102**), retrotrayendo el presente procedimiento hasta el vicio cometido; para lo cual la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial, dispone que la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, emita un nuevo acto administrativo, que resuelva el Contrato de Adjudicación del predio inscrito en la referida Partida Registral;

Que, en este orden de ideas, corresponde disponer se haga efectivo lo dispuesto por el artículo 11.3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, para cuyo efecto debe encargarse a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo expedir el cuadernillo correspondiente para su remisión al órgano competente;

Que, en virtud de las facultades y atribuciones previstas en el nuevo Texto Único Ordenado TUO del Reglamento de Organización y Funciones ROF del Gobierno Regional del Callao, aprobado con Ordenanza Regional N° 000001, de fecha 26 de enero de 2018, 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 LA NULIDAD de la **Resolución Jefatural N° 1711-2017-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **26 de octubre de 2017**, únicamente en el extremo del Item 3 del Anexo I, que forma parte integrante de la referida resolución administrativa (Contrato de transferencia por Adjudicación a título oneroso celebrado entre el Gobierno Regional del Callao y **YOVANI ALFREDO GONZALES CAYA**, sobre el predio inscrito en la **Partida Registral N° P01030102**); debiéndose retrotraer el procedimiento hasta el vicio cometido, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER que la Unidad de Adquisición y Administración Patrimonial, emita un nuevo acto administrativo, que resuelva el Contrato de Adjudicación del predio inscrito en la Partida Registral N° P01030102.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER se haga efectivo lo dispuesto por el artículo 11.3 del T.U.O de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, para cuyo efecto se encargará a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo expedir el cuadernillo correspondiente para su remisión al órgano competente.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR a los administrados que cuentan con interés, con copia de la presente resolución, conforme a lo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial

870