



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **091** -2018-GRC/GGR-OGP

Callao, **14 NOV. 2018**

VISTOS:

La Partida Registral N° P52000647; la Resolución Jefatural N° 121-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP, de fecha 07 de febrero de 2018; el Informe Legal N° 044-2018-GRC/GGR-OGP, de fecha 26 de octubre 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 especiales de saneamiento físico legal, contenidas en el Decreto Supremo N° 010-88-VC, modificatorias y ampliatorias, asimismo 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 Ciudad Pachacútec, de fecha **30 de junio de 2008**, el Gobierno Regional del Callao adjudicó a favor de **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA**, el predio inscrito en la **Partida Registral N° P52000647**, 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, mediante **Resolución Jefatural N° 121-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **07 de febrero de 2018**, se reconoció el derecho de propiedad respecto de los lotes de vivienda inscritos en las siguientes Partidas Registrales: 1) N° P01029974, adjudicado a favor de ZOILA MARLENE CORREA MARIN; y, 2) N° **P52000647** adjudicado a favor de **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA**; al no haber incurrido en ninguna de las causales de resolución contractual señaladas en la cláusula cuarta del Contrato de Adjudicación;

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

SR. HUMBERTO ALMEIDA SAENZ
EFE DE LA OFICINA DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

14 NOV. 2018



Que, habiéndose verificado exhaustivamente los actuados recaídos en el Expediente signado a la **Partida Registral N° P52000647**, se observa que obra en autos un Contrato Privado de Transferencia de Uso y Posesión del predio ubicado en el **Sector Oasis Mz. J, Lote 20**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, celebrado entre la adjudicataria **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA** y **SANTOS DANIEL NAUCA CHUQUICAHUA**, cuya legalización de firmas ante notario público datan del **17 de febrero de 2010**; lo que acredita fehacientemente que la referida adjudicataria, 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 se llevó a cabo antes de los cinco años establecidos en dicho inciso;

Que, se verifica también, el incumplimiento por parte de la adjudicataria **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA**, 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 en el **año 2010**, no fue posible que esta haya realizado vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los cinco primeros años, desde su adjudicación, ya que dicho plazo vence el día **30 de junio del año 2013**; lo que guarda concordancia, con el **Informe N° 028-2018-GRC/GGR/OGP-USRC-EAHV**, de fecha **19 de enero de 2018**, emitido por el profesional de la Unidad de Saneamiento, Registro y Catastro; que señala que el día **16 de enero de 2018**, la Administración realizó una inspección técnico – legal, en el predio ubicado en el **Sector Oasis Mz. J, Lote 20**, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; verificándose que el predio sub materia se encuentra en posesión de la señora **SINTIA ELIZABETH MOLINA CASTRO**;

Que, en ese sentido, se tiene que la **Resolución Jefatural N° 121-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **07 de febrero de 2018**, ha sido motivada con una afirmación distinta a la real y al derecho discutido, toda vez que se reconoció el derecho de propiedad de la adjudicataria **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA**, sin que esta 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

SR. HUMBERTO ALMAYDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRAMITACIÓN DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

14 NOV. 2018



GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **091** -2018-GRC/GGR-OGP

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;

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° 121-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **07 de febrero de 2018**, únicamente en el extremo del ítem 2 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 **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA**, sobre el predio inscrito en la **Partida Registral N° P52000647**), 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° 121-2018-GRC/GGR-OGP-UAAP**, de fecha **07 de febrero de 2018**, únicamente en el extremo del ítem 2 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 **ROXANA DALY FACHIN ROMAINA**, sobre el predio inscrito en la **Partida Registral N° P52000647**); 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° **P52000647**.

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 (e)

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

SR. HUMBERTO ALMEIDA SAENZ
JEFE DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

14 NOV. 2018

