



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

SRA. LUZMILA PÉREZ ALTAMIRANO
JEFA DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° Fecha: 16 ABR 2019

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 002 -2019-GRC/GGR-OGP

Callao, 16 ABR 2019

VISTOS:

El escrito registrado con Hoja de Ruta N° SGR-024016 de fecha 30 de octubre de 2018; presentado por JORGE ALBERTO CHERO MALINCOVICH, representante del administrado LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ; mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 21 de setiembre de 2018, y el escrito signado con Hoja de Ruta N° SGR-024015 de fecha 30 de octubre de 2018; presentado por el administrado LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ; mediante el cual interpone recurso de Apelación contra la Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 21 de setiembre de 2018, señalando ambos como domicilio legal en Jr. Moquegua N° 320, Of. 203, Callao; el Informe Legal N° 002-2019-GRC/GGR-OGP-MPPCH, de fecha 05 de abril de 2019; 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, mediante Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP, de fecha 21 de setiembre de 2018; se declaró IMPROCEDENTE el recurso de reconsideración interpuesto por el administrado LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ y por el administrado LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ; este último representado por su apoderado, contra la Resolución Jefatural N° 1617-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP de fecha 22 de setiembre de 2017, acto administrativo que resolvió el Contrato de adjudicación, de fecha 27 de setiembre de



1993, celebrado entre el Estado con el adjudicatario **JUAN BAUTISTA ALFARO MUÑOZ**; y asimismo **RESTITUIR** el dominio del predio ubicado en la **Manzana B, Lote 14, Sector G, Grupo Residencial 2, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01029318**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; a nombre del Gobierno Regional del Callao, en estricto cumplimiento de lo estipulado en el artículo 13° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 020-2016-VIVIENDA; comprendiendo en sus efectos la compra venta celebrada a favor de **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ** y quien en vida fuera **MARIA ELENA MELENDEZ SALCEDO** (representada por su sucesión), inscrita en el **Asiento 00002** de la referida Partida Registral;

Que, con fechas **09 y 10 de octubre de 2018**, se procedió a notificar la **Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, al adjudicatario **JUAN BAUTISTA ALFARO MUÑOZ**, y a los actuales titulares registrales **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ** y **LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ**, a fin de que ejerzan su derecho de contradicción a través de la interposición de los recursos administrativos contemplados en el artículo 216° Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante **DECRETO SUPREMO N° 006-2017-JUS** (aplicable a esa fecha); verificándose de los actuados administrativos que obran en el expediente, que los actuales titulares registrales han interpuesto recurso de Apelación contra la resolución incoada, a través de la **Hoja de Ruta N° SGR-024016** y **Hoja de Ruta N° SGR-024015** ambas de fecha **30 de octubre de 2018**, los mismos que fueron presentados dentro del plazo de los quince (15) días perentorios señalados en el inciso 218.2 del Artículo 218°, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, los principales argumentos de los recursos de apelación interpuestos por los actuales titulares registrales **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ**, representado por su apoderado y **LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ** son los siguientes: **1)** que la Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP y la Resolución Jefatural N° 1617-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP no han sido debidamente motivadas según lo estipulado en el artículo 6 numeral 6.1 de la Ley 27444, **2)** que se ha resuelto declarar improcedente su recurso de reconsideración omitiendo fundamentar las razones de hecho y derecho en que ha basado su decisión, **3)** que se ha aplicado incorrectamente lo establecido por el artículo 36 del D.S. N° 009-97-SA sin tomar en consideración que dicho artículo ya había sido modificado por el D.S. N° 020-2006-TR; **4)** que se ha vulnerado lo señalado en el numeral 2) y 3) del artículo 3 de la Ley 27444 – Ley del procedimiento administrativo general, **5)** que no se aplicó el principio del debido procedimiento, **6)** que se está contraviniendo lo dispuesto en el artículo 62° de la Constitución Política del Perú, vulnerando además su derecho de propiedad, **7)** que el Contrato de adjudicación se realizó en el año 1993 siendo que una de sus cláusulas indica que el adjudicatario podría vender al término de 5 años, siendo vendido recién a su parte en el año 2006 con lo que se verifica que ha pasado 13 años por lo que no cabría la causal de resolución de contrato, **8)** que las resoluciones dictadas por esta entidad caen en nulidad por causal de contravención de la constitución y a las normas reglamentarias;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante **DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS**, dispone en el Artículo 220° lo siguiente: *“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, 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, con **respecto al argumento 1) y 4)** se precisa que 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, han sido emitidos a fin 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; 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, en ese sentido, 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 Pachacutec 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, bajo esa premisa, corresponde señalar que el 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





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

SRA. LUZMILA PÉREZ ALTAMIRANO
JEFA DE LA OFICINA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg. N° Fecha: 16 ABR 2013

GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. -2019-GRC/GGR-OGP

reconocimiento de derecho, según corresponda, contemplado en la Ley N° 28703; 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 sexta¹ del contrato de adjudicación celebrado con el Estado, de fecha 27 de septiembre de 1993. Por tal motivo, la carga de la prueba 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;

Que, en ese contexto, le correspondió al adjudicatario **JUAN BAUTISTA ALFARO MUÑOZ**, demostrar que no incumplió ninguna de las causales de Resolución Contractual establecidas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, sin embargo, revisados los actuados que obran en el expediente, se verificó que este no se apersono al presente procedimiento,

Que, respecto a los documentos presentados por los impugnantes **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ** y **LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ**, se tiene que ninguno de estos demuestra el cumplimiento por parte del adjudicatario, de la causal 4), que señala: *"El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: (...); 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno"*; (el subrayado es nuestro), es decir la posesión acreditada debe ser la realizada durante los años 1993 a 1996; así mismo, cabe precisar que los recibos de pago por concepto de Impuesto Predial y Arbitrios Municipales presentados por los recurrentes, no constituyen documento probatorio que acredite posesión, motivo por el cual no constituye medio probatorio que nos lleve a conclusiones distintas a las contenidas en el acto materia de impugnación.

Que, a mayor abundamiento, con fecha **28 de agosto de 2017**, se realizó inspección técnica Legal, en el predio ubicado en la **Manzana B, Lote 14, Grupo Residencial 2, Sector G, Barrio XIV**, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, encontrándose a **TERCEROS** distinto al adjudicatario y a los actuales titulares registrales, ejerciendo la posesión efectiva en el predio sub materia; por lo que al no haberse demostrado en el procedimiento que el adjudicatario realizó vivencia en el lote de terreno adjudicado durante los tres primeros años, desde su adjudicación (1993 a 1996); 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. En ese sentido, se tiene que quien ejerció la competencia administrativa al adoptar la decisión dispuesta en la **Resolución Jefatural N° 1617-2017-GRC/GGR-OGP/JAAP**, de fecha **22 de setiembre de 2017**, ha actuado conforme a Ley;

Que, con respecto al argumento 2) se desvirtúa que la **Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/JAAP**, de fecha **21 de setiembre de 2018**, haya sido emitida de forma arbitraria e ilegal, por cuanto el fundamento del recurso de reconsideración radica en permitir que la misma autoridad que dictó un acto administrativo o conoció del procedimiento revise nuevamente el caso, en base a una nueva prueba que el recurrente presente; conforme lo dispone el artículo 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS, es decir la nueva prueba está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio que no fue presentado en su momento y que permita cambiar la decisión de la autoridad administrativa; sin embargo los impugnantes no cumplieron con el mencionado requisito;

Que, con respecto al argumento 3) se señala que dicha norma no tiene relación y no es aplicable con el presente procedimiento administrativo de reversión, 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;

¹ Cláusula 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".



Que, **sobre el argumento 5) y 6)**, se pone en conocimiento que la adjudicación sólo configura uno de los modos de adquisición de la propiedad, siempre y cuando dicha adjudicación no se encuentre condicionada al cumplimiento de cláusulas obligatorias, en ese sentido, se tiene que los beneficiarios de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, antes de firmar el contrato de adjudicación que suscribieron con el Estado, tuvieron pleno conocimiento de las causales de resolución contractual que condicionaba el derecho de propiedad de los adjudicatarios; razón por la cual al no demostrarse tal cumplimiento, no le alcanza los derechos del reconocimiento de la Propiedad que dispone el Artículo 5° de la Ley N° 28703, al adjudicatario **JUAN BAUTISTA ALFARO MUÑOZ**, por ende tampoco a los actuales titulares registrales **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ y LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ**; habiéndose actuado respetando los principios que regulan el procedimiento administrativo contenido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, así como a las normas constitucionales vigentes;

Que, **referente al argumento 7)**, cabe señalar que de la visualización de la Partida Registral N° P01029318, se observa que el predio sub materia fue transferido en venta a favor de los administrados **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ** y quien en vida fuera **MARIA ELENA MELENDEZ SALCEDO**, con fecha posterior a los cinco años establecidos en el numeral 3) de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, razón por la cual no se ha imputado el incumplimiento de dicha causal en el presente procedimiento administrativo, siendo necesario reiterar que la resolución materia de impugnación resolvió el contrato de adjudicación del predio sub materia, por no haberse demostrado el cumplimiento por parte del adjudicatario del numeral 4) de la cláusula sexta del mencionado contrato.

Que, con **respecto al argumento 8)** se tiene que quienes ejercieron la competencia administrativa al adoptar las decisiones dispuestas en la **Resolución Jefatural N° 1617-2017-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **22 de setiembre de 2017** y en la **Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **21 de setiembre de 2018**, exponen de forma clara y concisa las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican las decisiones tomadas; debiendo tenerse en cuenta que durante el desarrollo del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato, la administración ha garantizado en todo momento el derecho al debido procedimiento administrativo de los administrados que cuenta con interés en el presente procedimiento administrativo, conforme se desprende de autos; motivo por el cual se debe proceder a declarar **INFUNDADOS** los recursos de Apelación interpuestos;

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° 019 de fecha 01 de enero de 2019; que designa al Jefe 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 el administrado **LUIS ALBERTO ROCHABRUN GOMEZ**, representado por su apoderado, contra la **Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **21 de setiembre de 2018**, por los fundamentos expuestos; ratificándola en todos sus extremos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Declarar **INFUNDADO EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por el administrado **LUIS GABRIEL ROCHABRUN MELENDEZ**, contra la **Resolución Jefatural N° 563-2018-GRC/GGR-OGP/UAAP**, de fecha **21 de setiembre de 2018**, por los fundamentos expuestos; ratificándola en todos sus extremos.

ARTÍCULO TERCERO.- **DAR POR AGOTADA LA VIA ADMINISTRATIVA**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 228° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 –Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO CUARTO.- **NOTIFICAR**, con copia de la presente Resolución a los adjudicatarios en el presente procedimiento administrativo; de conformidad a lo previsto en el T.U.O. de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE,