



Juan
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

17 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1076** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

17 NOV. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 27 de Setiembre del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por el adjudicatario Domingo Antonio Santiago Figueroa, con Hoja de Ruta Nº 030137, del 14 de Octubre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1210-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 11 de Noviembre del 2011; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley Nº 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, así como el reconocimiento de la propiedad de los lotes de terreno para vivienda del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, a favor de aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la citada cláusula, y que construyeron sus viviendas en los lotes adjudicados, realizaron obras de habilitación urbana y realizan efectiva vivencia;

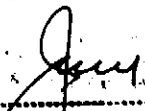
Que, a través del Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley Nº 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, cuyos adjudicatarios no hayan cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de sus contratos de adjudicación, así como el procedimiento especial de Resolución de Contrato y de reconocimiento de propiedad de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec a aquellos adjudicatarios que cumplieron con lo establecido en la cláusula citada;

Que, mediante Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA, se modificó el Reglamento de la Ley Nº 28703, aprobado por Decreto Supremo Nº 015-2006-VIVIENDA, se estableció que toda referencia al Proyecto Especial "Ciudad Pachacútec" se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao; y, con Ordenanza Regional Nº 000016, de fecha 20, de junio del 2011, el Consejo Regional del Callao, encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial, efectúe el Saneamiento Físico Legal de las áreas de los terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec y Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec; correspondiendo a esta Jefatura llevar cabo el procedimiento especial de Resolución de Contrato y/o reconocimiento de propiedad según corresponda;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un contrato de adjudicación entre el Estado y el administrado **DOMINGO ANTONIO SANTIAGO FIGUEROA**, respecto del predio ubicado en la Manzana G, Lote 16, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01027439;

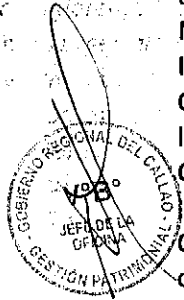


1076


JORGE LUIS RIVADENEIRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

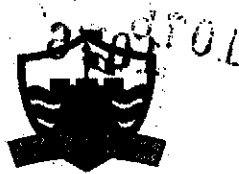
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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, en aplicación a la norma acotada, mediante Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2010, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Domingo Antonio Santiago Figueroa, adjudicatario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027439, y ubicado en Manzana G, Lote 16, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, otorgándose el plazo de 15 días calendarios para la presentación de los medios probatorios que acrediten el cumplimiento de la cláusula sexta del respectivo Contrato de Adjudicación;



Que, notificada la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 27 de Setiembre del 2011, el adjudicatario ofrece medios probatorios fuera del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 030137, de fecha 14 de Octubre del 2011;

Que, esta Jefatura verifica de autos, que se presenta documentación fuera del plazo concedido, por lo que, con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa del adjudicatario, procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Ruta N° 030137, de fecha 14 de Octubre del 2011, el adjudicatario Domingo Antonio Santiago Figueroa presentó su descargo señalando que *"desde 1990 fijó domicilio en la dirección indicada la misma que es propiedad del Sr. Teofilo Paucar Rojas, la cual es multifamiliar, que no ha sido posible concluir la habilitación urbana, por cuanto el mismo proyecto no había concluido la Habilitación Urbana Básica, lo que hacía inaccesible para el transporte y traslado de materiales de construcción, manifiesta la adjudicataria que la Sra. Lucinda Gutierrez Albuquerque, ocupada el lote por Usurpación, por lo que ante la autoridad judicial ante el Primer Juzgado Penal de Ventanilla, ha iniciado las acciones correspondientes, asimismo manifiesta que ha construido no pudiendo llevar a su familia, ya que para llegar al lote, tenía que caminar más de media hora por lugares desolados, debido al trabajo no pudo estar en el lote a cada minuto, manifiesta el adjudicatario que el lote no ha sido abandonado, siendo que Lucinda Gutierrez Albuquerque no ha usurpado por necesidad, verificando que tiene dos propiedades más"*, anexando como medios probatorios copia de Documento Nacional de Identidad N° 07738091 perteneciente a Georg Erwin Pastor Watanabe, fecha de inscripción 5/02/2004, domicilio Jr. Espinar 520, Magdalena del Mar, Lima, copia de Documento Nacional de Identidad N° 07755487, perteneciente a Octavia Giron Molina de Pastor, fecha de inscripción 02/01/2002, domicilio Jr. Lopez Solis 520, Distrito Magdalena del Mar, Lima, copia literal, copia de certificado de adjudicación N° 023922 expedido por el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, copia de comunicado N° 04-95-CA, copia de depósito de entrega en cuenta corriente expedido



Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

17 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1076 -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

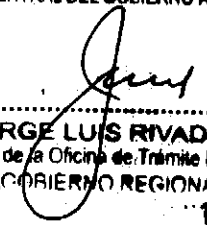
por el Banco Continental del año 1993; de lo que se colige que conforme queda acreditado en la copia literal, el adjudicatario es el titular registral del lote de terreno, así como también del asiento 00003 queda inscrita la anotación preventiva por la cual la propiedad queda condicionada al ejercicio de vivencia del lote de terreno, por lo que existiendo dicha condición y siendo que el contrato es *ley entre las partes*, el titular registral no ha acreditado documentalmente el ejercicio de la vivencia sobre dicho inmueble, presenta recibo expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla - impuesto predial del 2007, siendo este un tributo municipal, por lo que no basta la presentación del impuesto predial para acreditar la vivencia sobre el lote de terreno, además el adjudicatario presenta la resolución N° Cinco expedido por el Primer Juzgado Especializado en lo Penal - Ventanilla, no siendo esta resolución un acto que determine la inhabilitación por parte de la autoridad administrativa conforme lo determina el Art. 63.2. "*Sólo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa*", y estando a que esta Jefatura se dilucida el cumplimiento de la cláusula resolutoria, lo que implicaría la extinción o reconocimiento de un contrato por acaecimiento de un hecho que las partes previeron al momento de su celebración, por lo que el administrado no ha desvirtuado las imputaciones contenidas en la Resolución de Inicio del Procedimiento Especial de Resolución de Contrato de Adjudicación de Predio, contenido en la Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana G, Lote 16, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01027439, de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Lucinda Gutierrez Alburqueque, y, Salomón Sunció Suarez, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda; contando el predio con una edificación buena en situación precaria, concluyendo que el adjudicatario no ha fijado residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, recomendando la emisión del acto administrativo que cese los efectos de la transferencia de la propiedad;

Que, revisados los medios probatorios, el adjudicatario no ha acreditado ejercer la posesión del predio, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación, y artículo 10º del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada al adjudicatario, y que la ficha de inspección técnico - legal, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada; y, teniendo en cuenta el criterio interpretativo sistémico de los actos jurídicos, según el cual, las cláusulas que conforman un contrato se deben interpretar unas con otras, aplicado al caso específico del contrato de adjudicación, resulta pertinente resolver, imponiéndosele la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de Septiembre de 1993;



1076


JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
17 NOV. 2011

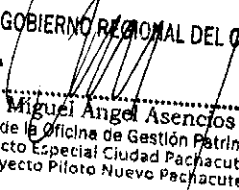
Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional N° 000016 de fecha 20 de Junio del 2011; con las facultades y competencia delegadas mediante los dispositivos legales glosados, ésta Jefatura emite el siguiente pronunciamiento;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y el administrado DOMINGO ANTONIO SANTIAGO FIGUEROA, respecto del predio ubicado en Manzana G, Lote 16, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01027439 de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; al haber incurrido en causal de Resolución de Contractual contenida en el cuarto párrafo de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, la misma que concuerda con el literal e) del artículo 10º del Reglamento de la Ley N° 28703 aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-MTC, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución; cesando los efectos de dicha relación contractual.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el mérito de la presente resolución, al administrado en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles a partir del día siguiente de notificado, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Angel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec