



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1173** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao,

18 NOV. 2011

18 NOV. 2011

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

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 15 de Febrero del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentado por la adjudicataria **AURORA GUERRERO LOPEZ**, con Hoja de Ruta Nº 004192 de fecha 25 de Febrero del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1220-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPPNP de fecha 11 de noviembre del 2011; y,

CONSIDERANDO:

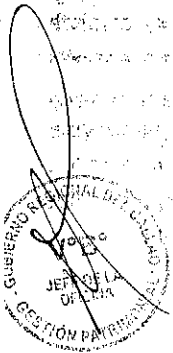
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 los administrados **CARLOS ALBERTO RIVASPLATA PEÑA** y **AURORA GUERRERO LOPEZ** respecto del predio ubicado en la Manzana M, Lote 2, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01027502;

Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obligaba 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



1173

Jorge Luis Rivas Plata
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo

18 NOV 2011

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 CARLOS ALBERTO RIVASPLATA PEÑA y AURORA GUERRERO LOPEZ, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01027502 y ubicado en Manzana M, Lote 2, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F, Merced, el Lot 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 2010, según cargo de notificación de fecha 15 de Febrero del 2010, la adjudicataria ofrece los medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 004192 de fecha 25 de Febrero del 2010;

Que, mediante escrito firmado con Hoja de Registro N° 004192 de fecha 25 de Febrero del 2010, la adjudicataria AURORA GUERRERO LOPEZ, presentó su descargo señalando que con fecha 27 de septiembre del año 1993 firmo el contrato de adjudicación de un lote con el Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, ubicado en Manzana M, Lote 2, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F, con Registro Sunarp N° P01027502, según copia literal que adjunta. Este hecho desnaturaliza el contrato de adjudicación y calidad de beneficiaria, puesto al haber cancelado por el lote le ha constituido en propietaria universal del predio materia del proceso y por lo cual le asiste todas las potestades y atributos del derecho de propiedad, que la institución de resolución contractual y además la Legislación Peruana reconoce las siguientes causales de resolución: compraventa de bienes muebles no entregados al comprador, el pacto de retroventa, (...), de todo estos presupuestos ninguna se relaciona con el artículo sexto del contrato de adjudicación, en consecuencia lo que pretende la autoridad administrativa al aplicar esta causal para resolver el contrato, es ilegal e inconstitucional. Las causales por la cual pretenden dejar sin efecto el contrato sería: concluir la habilitación urbana y construir un lote de terreno que se adjudica (...), Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado en el término de tres años a partir de la entrega del terreno. Dichas estipulaciones indican que las cargas y condiciones deberán realizarse en un plazo que no exceda los tres años a partir de la firma del contrato de adjudicación que fue el 27 de septiembre del año 1993 en consecuencia la autoridad debió exigir el cumplimiento de las clausulas a partir del año 1996, lo cual no lo hizo, en consecuencia el derecho que tenía la autoridad ya ha prescrito, esto es según la Ley 27444 Ley de Procedimientos Administrativos. Por lo que solicita que se archive el procedimiento administrativo de resolución de contrato y se le confirme su derecho a la propiedad, anexando como medios probatorios: Copia Literal, recibo de pagos, copia de Documento Nacional de Identidad;

Que, de lo que se colige que al momento de la celebración, las partes pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive *—estando condicionada la propiedad—*, inscrita como anotación preventiva en el Asiento 00003, de la Partida Electrónica N° P01027502, siguiéndose como consecuencia el procedimiento administrativo establecido en la Ley No. 28703 y su Reglamento N° 015-2006-VIVIENDA, y, mediante Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, publicado con fecha 11 de enero del 2007, se establece que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, se entenderá hecha a su titular, el Gobierno Regional del Callao; con la finalidad de iniciar el procedimiento administrativo que concluirá resolviendo o





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1173-2011-GRC/GA-OGP-JPECP/RPN

18 NOV 2011

reconociendo el contrato de adjudicación, la adjudicataria manifiesta que ha cumplido con todos los requerimientos del contrato, pero del DNI otorgado como medio probatorio se desprende que desde el año 2003 –*fecha de inscripción del DNI*– que la administrada consignó su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, por lo que se desprende que no ha prescrito el procedimiento administrativo, y se concluye que la administrada 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 Nº 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 M, Lote 2, 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 Nº P01027502 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a las personas de Rafael Ríos Pinedo y María Ampudia Chávez, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando totalmente el lote para uso de vivienda, contando el predio con una edificación regular en situación semi consolidado, concluyendo que los adjudicatarios no han 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, la adjudicataria 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 este procedimiento se traslada a los adjudicatarios, 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;

Que, la competencia de ésta Jefatura para la instrucción del procedimiento administrativo se encuentra determinada por lo dispuesto en la Ordenanza Regional Nº 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:

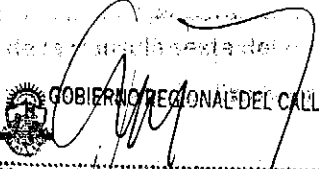
PRIMERO: DECLARAR la Resolución de Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de Septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y los administrados **CARLOS ALBERTO RIVAS PLATA PEÑA y AURORA GUERRERO LOPEZ**, respecto del predio ubicado en Manzana M, Lote 2, Barrio XII, Grupo Residencial 6, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01027502 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 Nº 28703 aprobado por Decreto Supremo

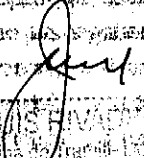


Nº 015-2006-MTC, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución, cesando los efectos de dicha relación contractual.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el mérito de la presente resolución, a los administrados 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 Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.


GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Abog. Miguel Ángel Auencos Vega
Tele. 011 422 0000 Ext. 2101
Proyecto Especial Unidad Registral y Catastral


JORGE LUIS SIVÁN MEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Gestión Registral y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

18 NOV. 2011