



23 NOV. 2011

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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1241-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPNP

Callao, 23 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 21 de Setiembre del 2010, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria **MARISA DANITZA DE LA CRUZ PINEDA**, con Hoja de Ruta Nº 018843 de fecha 14 de Octubre del 2010; y, el Informe Técnico Legal Nº 1321-2011-GRC/GA/OGP/JPECPYPNP de fecha 15 de Noviembre del 2011; y,

CONSIDERANDO:

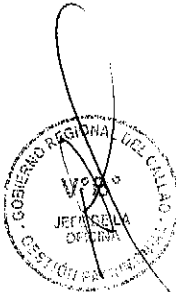
Que, mediante Ley Nº 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta 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 la administrada **MARISA DANITZA DE LA CRUZ PINEDA** respecto del predio ubicado en la Manzana C, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01030721;

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



23 NOV. 2011

1241


JORGE LUIS RIVADENEYRA
Jefe de la Oficina de Adjudicación y Construcción
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

... 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 **MARISA DANITZA DE LA CRUZ PINEDA**, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01030721 y ubicado en Manzana C, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H, 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 21 de Setiembre del 2010, la adjudicatario ofrece sus descargos fuera del plazo otorgado, según Hoja de Ruta N° 018843 de fecha 14 de Octubre del 2010;

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 de la adjudicataria, procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 018843 de fecha 14 de Octubre del 2010, la adjudicataria **MARISA DANITZA DE LA CRUZ PINEDA** presentó su descargo señalando que, habiendo transcurrido más de 17 años de la fecha del contrato de adjudicación, y que de acuerdo a la cláusula sexta, inciso I lo cual dice que el beneficiario debe concluir la habilitación urbana y construir el lote del terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo de tres años contados a partir de la fecha del contrato de adjudicación. Una vez entregado el terreno después de varios meses de la fecha del contrato de adjudicación, se hizo cumplimiento de dicha cláusula, levantando una vivienda precaria con materiales de esteras y listones en la cual estuvo viviendo unos 10 meses aproximadamente, de ahí en adelante estuvo yendo esporádicamente, tal es así que dejó de ir un buen tiempo y se dio con la sorpresa que encontró a un tercero en posición de su lote donde hizo lo posible de desalojarlo sin resultados satisfactorios; ante lo expuesto y debido a sus problemas de salud, trabajo, económico y otros le ha sido imposible recuperar el lote en referencia por los medios legales, por lo que solicita el reconocimiento del derecho de propiedad, anexando como medios probatorios: Copia del Documento Nacional de Identidad, copia de Contrato de Adjudicación, Cedula de Notificación, Proveído N° 001-2009-GRC-GA/JPECP, copia de Resolución Jefatural N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;

Que, de lo que se colige que la adjudicataria presenta copia del contrato de adjudicación, documentos que acreditan que adquirió el lote de terreno por el Ministerio de Vivienda y Construcción, además se verifica que las partes por mutuo acuerdo, consignaron la cláusula sexta - *cláusula resolutive*, por la cual, el adjudicatario se obligaba a cumplir ciertos requerimientos -*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su cumplimiento*-, y de conformidad con la Ley 28703 y su Reglamento N° 015-2006-VIVIENDA se siguió el procedimiento administrativo, el que culminaría reconociendo o resolviendo de derecho de propiedad del adjudicatario verificando el cumplimiento de la cláusula sexta, encontrando como domicilio real en el D.N.I. de la adjudicataria, dirección diferente a la del predio adjudicado, corroborándose el incumplimiento de la cláusula ya mencionada, 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 N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP;



23 NOV. 2011

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 1241-2011-GRC/GA-OGP-JPEC/DP/DP
Jorge Luis Rivadeneira Rivas
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archiv.
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 C, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01030721 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Edwin Villanueva Vicente, quien manifestó 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, y se concluye que la adjudicataria 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, la adjudicataria no ha acreditado ejercer la posesión del predio conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de adjudicación; y artículo 10° del Reglamento; en consecuencia, considerando que la carga de la prueba en éste procedimiento se traslada a la adjudicataria, 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 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 la administrada **MARISA DANITZA DE LA CRUZ PINEDA**, respecto del predio ubicado en Manzana C, Lote 1, Barrio XVI, Grupo Residencial 1A, Sector H del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01030721 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 10° 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, a la administrada 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 Ángel Asencios Vega
Jefe de la Oficina de Gestión Patrimonial
Proyecto Especial Ciudad Pachacutec y
Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec