



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1417** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

05 DIC. 2011

Callao, 05 DIC. 2011

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 30 de Setiembre del 2011, el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria María del Carmen Peschiera Benites, con Hoja de Ruta Nº 030849, del 20 de Octubre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1611-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 29 de Noviembre del 2011; y,

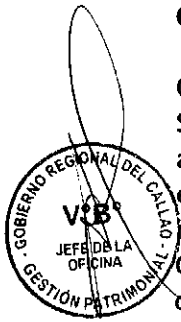
CONSIDERANDO:

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 **MARIA DEL CARMEN PESCHIERA BENITES, y, JOSE ALBERTO AGUIRRE ROJAS**, respecto del predio ubicado en la Manzana B, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 2, Sector F, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028110;



1417


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

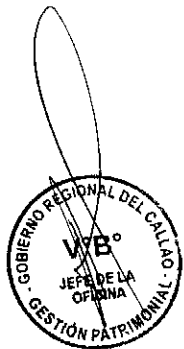
05 DIC. 2011

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 María del Carmen Peschiera Benites, y José Alberto Aguirre Rojas, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° PO1028110, y ubicado en Manzana B, Lote 12; Barrio XIII, Grupo Residencial 2, Sector F, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del Distrito de Ventanilla y 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 2010, según cargo de notificación de fecha 30 de Setiembre del 2011 la adjudicataria ofrece medios probatorios dentro del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 030849, de fecha 20 de Octubre del 2011;

Que, presenta mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 030849, de fecha 20 de Octubre del 2011, la adjudicataria María del Carmen Peschiera Benites, sus descargos señalando que en el verano de 1997 construyó un cuarto de madera, sin embargo las invasiones hicieron que la construcción desapareciera, que en el año 2008 realizó pagos de autoavalúo del 2002 al 2008, para que inicie la búsqueda y construcción correspondiente, al momento que se apersonó al terreno, las calles que se aprecia en el plano, no existen, ni los pobladores las conocen, no encontrándose habilitadas por la Municipalidad de Ventanilla, manifiesta adicionalmente que ha cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación, por lo que solicita, la informen sobre la ubicación exacta del lote que le adjudicaron, así como el plano real del predio, anexando como medios probatorios; escrito de descargos, copia de comprobante de pago N° 010046, 267640 expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de declaración jurada de impuesto predial año 2008, solicitud de acceso a la información pública año 2011, copia de oficio N° 1433-2011/MDV-GL y SM del año 2011, 1434-2011/MDV-GL y SM, copia de plano, copia de carta N° 915-2008-GRC-GRC/GA/JPECP del año 2011, copia de oficio N° 129-2009/MDV-SG del año 2009, copia de oficio N° 150-2009/MDV-SG del año 2009, copia de informe N° 0074-2009/MDV-GDUO-SGOPC del año 2009, copia de plano; de lo que se colige que la adjudicataria acredita ser la titular registral del lote de terreno, así como del contenido del contrato de adjudicación que da origen a la inscripción, se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutoria *-estando condicionada la propiedad-*, obligándose los adjudicatarios a la realización de ciertos actos, siendo una de ellas ejercer vivencia sobre el lote; en consecuencia se inicia el procedimiento administrativo para la verificación del cumplimiento de dicha cláusula, según lo establece la Ley No. 28703 y su Reglamento N° 015-2006-VIVIENDA, que





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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1417** -2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

05 DIC. 2011

concluirá resolviendo o reconociendo el contrato de adjudicación; por lo que de sus descargos se desprende que *"en el verano de 1997 construimos con maderas un cuarto donde íbamos periódicamente"*, *"el 20 de diciembre de 2008 realicé los pagos correspondientes al autoavaluo PH y PU del año 2002 al 2008 para iniciar la búsqueda y construcción correspondiente"*, por lo que se establece que la adjudicataria no ejerció vivencia en el lote de terreno adjudicado como es de apreciarse de los autoavaluos presentados y cancelados en el año 2008, concluyéndose que los administrados no han 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;

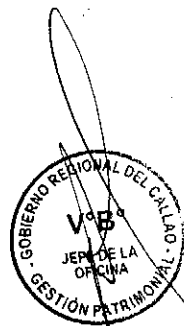
Que, a mayor abundamiento se tiene de autos el Informe Técnico Legal de Vistos, en el que se plasman los hallazgos levantados en la diligencia de verificación del predio ubicado en la Manzana B, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 2, Sector F, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01028110 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a personas distintas de los adjudicatarios, 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 precaria, 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, los adjudicatarios no han 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 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 MARIA DEL CARMEN PESCHIERA BENITES, y, JOSE ALBERTO AGUIRRE ROJAS, respecto del predio ubicado en Manzana B, Lote 12, Barrio XIII, Grupo Residencial 2, Sector F del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral Nº P01028110 de la Superintendencia Nacional de



1417


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

05 DIC. 2011

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

.....
Dg. Miguel Angel Ascencios Vega
de la Oficina de Gestión Patrimonial
Especial Ciudad Pachacutec y
Piloto Nuevo Pachacutec