

05 DIC. 2011

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



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

1453

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 8 de Noviembre del 2010, el escrito de descargo presentado por el adjudicatario Sixto Alejandro Hermoza García, con Hoja de Ruta Nº 034369, del 11 de Noviembre del 2011; y, el Informe Técnico Legal Nº 1495-2011-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 22 de Setiembre del 2011; y,

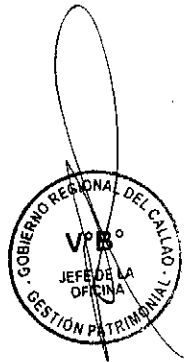
CONSIDERANDO:

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 **SIXTO ALEJANDRO HERMOZA GARCIA y DIANA OCROS POMA VELASQUEZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana M, Lote 16, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024186;



05 DIC. 2011

1453

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

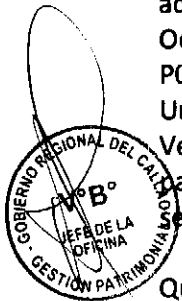
Que, en la cláusula sexta del citado contrato se establece: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años 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 Sixto Alejandro Hermoza García, y, Diana Ocros Poma Velásquez, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01024186, y ubicado en Manzana M, Lote 16, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E, Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, del 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 2010, según cargo de notificación de fecha 8 de Noviembre del 2010, el adjudicatario ofrece medios probatorios fuera del plazo de ley, según Hoja de Ruta N° 034369, de fecha 11 de Noviembre del 2011;

Que, habiendo sido notificados los adjudicatarios con fecha 8 de Noviembre del 2010, en la dirección consignada en su Documento Nacional de Identidad – Jirón José Morales 690, Zona E, Distrito San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, se establece que la notificación cumple sus efectos, de conformidad con el Artículo 21 de la Ley General de Procedimientos Administrativos, corroborándose con el Documento Nacional de Identidad anexada en la Hoja de Ruta N° 034369 de fecha 11 de Noviembre 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, se procede a analizar el descargo presentado mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 034369, de fecha 11 de Noviembre del 2011, el adjudicatario Sixto Alejandro Hermoza García presenta sus descargos señalando que ha tomado conocimiento por terceras personas, que el Gobierno Regional del Callao, viene realizando notificaciones a los adjudicatarios originales, pero que hasta la fecha no se le ha notificado, signando como su domicilio Av. 21 de Junio N° 466 Urbanización José Gálvez – Independencia – Lima, adicionalmente manifiesta que toda persona tiene derecho a un debido proceso y a la legítima defensa amparándose en los Art. 62, 70, 103, 139 de la Constitución Política del Perú, por lo que deja establecido que la UPIS-PECP no tiene competencia para iniciar el proceso de reversión como lo establece la Ley N° 28703; toda vez que la competencia solamente se otorga por Ley, que el estado incumplió las cláusulas del contrato, al no construir los servicios básicos, y que la acción de reversión constituiría el delito de estafa, que la UPIS-PECP no ha cumplido con entregar los lotes



05 DIC. 2011

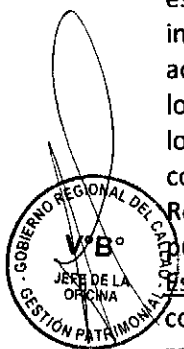
JORGE LUIS RIVADENEYRA RIVAS
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1453-2011-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

conforme al Art. 3º del D.S. Nº 010-88, requisito para hacer vivencia, que la Resolución Jefatural Nº 010-2008-Región se ha expedido violando la constitución del estado y violando la norma legal por falta de competencia, la misma que se encuentra impugnada ante el Poder Judicial por lo que dicha resolución es ilegal por avocamiento indebido, que el plazo para revertir terrenos ha prescrito, que se ha violado las normas legales de reversión, siendo la resolución impugnada nulo de puro derecho, anexando como medios probatorios; declaración jurada domiciliaria, copia de Documento Nacional de Identidad Nº 08364786 perteneciente a Sixto Alejandro Hermoza García, fecha de inscripción 30/09/1997, domicilio Jr. José Morales 690, Zona E, San Juan de Miraflores, Lima; de lo que se colige que el titular del lote de terreno es el adjudicatario, así como del contenido del contrato de adjudicación que da origen a la inscripción registral, se desprende que al momento de la celebración, pactaron por mutuo acuerdo consignar una cláusula resolutive *—estando condicionada la propiedad—*, obligándose los adjudicatarios a la realización de ciertos actos, siendo una de ellas ejercer vivencia en el lote *—estando en concordancia con el Art. 62 de la Constitución Política del Perú—*, siguiéndose como consecuencia el procedimiento administrativo establecido en la Ley No. 28703 y su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, y, mediante Decreto Supremo Nº 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 reconociendo el contrato de adjudicación, manifiesta el adjudicatario que la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO, se encuentra impugnada en el Poder Judicial, es de manifestar mientras que el órgano jurisdiccional no disponga su nulidad, su emisión y notificación es válida y eficaz por lo que cumple sus efectos jurídicos, que la inscripción de la anotación preventiva en la Partida Electrónica, no significa su cierre, sino que el procedimiento administrativo se encuentra iniciado y que es de conocimiento público *— erga omnes —*, del DNI anexado se desprende que el adjudicatario consigna su domicilio en lugar distinto al lote adjudicado, no acreditándose el ejercicio de la vivencia en el lote de terreno, desnaturalizándose el sentido del contrato de adjudicación que es el aseguramiento del carácter social del Programa de Vivienda del Estado, estímulo a la permanencia de los adjudicatarios en los predios destinados a vivienda y con ello promover la consolidación de la habilitación urbana progresiva, por lo que se desprende que no ha prescrito el procedimiento administrativo, y se concluye 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 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 16, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01024186 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Ismael Eberth Peña Albuquerque, y, Rocio Rivera Maruyama, quienes manifestaron ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote, ocupando el 80% del lote para uso de vivienda; contando



05 DIC. 2011

1453

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

el predio con una edificación regular en situación precario, 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 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 los administrados SIXTO ALEJANDRO HERMOZA GARCIA, y, DIANA OCROS POMA VELASQUEZ, respecto del predio ubicado en Manzana M, Lote 16, Barrio X, Grupo Residencial 1, Sector E del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01024186 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, 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 N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

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