



20 JUN. 2012

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 088 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 20 JUN. 2012

VISTOS:

La Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, del 16 de Octubre del 2008; el cargo de la notificación de fecha 11 de Marzo del 2010; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Lidia Guillermina Delgado Verastegui, con Hoja de Ruta Nº 007065 del 5 de Abril del 2010, y, el Informe Técnico Legal Nº 267-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 13 de Abril del 2012; y,

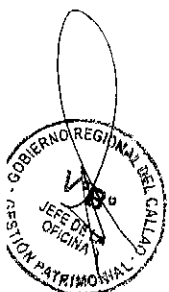
CONSIDERANDO:

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 **LIDIA GUILLERMINA DELGADO VERASTEGUI**, respecto del predio ubicado en la Manzana A, Lote 12, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025746;



CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
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 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra Lidia Guillermina Delgado Verastegui, adjudicataria del predio inscrito en la Partida Electrónica N° P01025746, y ubicado en Manzana A, Lote 12, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E 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 11 de Marzo del 2010, la adjudicataria presenta sus descargos, según Hoja de Ruta N° 007065, de fecha 5 de Abril del 2010;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro N° 007065, de fecha 5 de Abril del 2010, la adjudicataria Lidia Guillermina Delgado Verastegui, presentó fuera del plazo, sus descargos, por lo que con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa del administrado, se procede a merituar sus descargos, y, manifiesta que promueve recurso impugnatorio de nulidad contra la Resolución N° 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, que la habilitación se halla en ejecución, que habiendo sido usurpado el inmueble por terceras personas, manifiesta que ha cumplido fijar residencia en el lote de terreno adjudicado, y que canceló el precio de compra venta, y que se ha esperado 17 años, para declarar el incumplimiento de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, además que PECP con su inoperancia, falta de autoridad y responsabilidad, permitiendo que invadieran el lote, vulnerando el Artículo II del título preliminar del Código Civil, y Artículo 103 de la Constitución, no importando que se haya cumplido con los procedimientos legales, ni con la inscripción en Registros Públicos de la propiedad, en vez de disponer la denuncia penal del delito de usurpación, adicionalmente manifiesta que el gobierno regional no ha cumplido con la ejecución de la infraestructura más de 22 años exigiéndosele por el término de tres años su ejecución mientras que al usurpador no se le confiere plazo alguno, ni se le reubica en otro lote para que no tenga conflictos con este lote de terreno, manifiesta que la resolución cuestionada, fue expedida con fecha 11 Diciembre del 2009 y notificada el 11 de Marzo del 2010 después de 90 días transgrediéndose el Artículo 24.1 de la Ley 27444, anexa como medios probatorios, cédula de notificación, título de propiedad del año 1993, copia del Documento Nacional de Identidad N° 07781846, perteneciente a Lidia Guillermina Delgado Verastegui, fecha de emisión 20/01/2004, con domicilio San Bruno 215, Torre 2, ingreso B, Dpto. 301, San Miguel – Lima, copia literal; de lo que se colige que la administrada es la titular del predio, verificándose que las partes por mutuo acuerdo, consignaron una cláusula sexta – *cláusula resolutive*, por la cual, la adjudicataria se obligaba a cumplir ciertos requerimientos –*quedando condicionado el contrato de adjudicación hasta su*



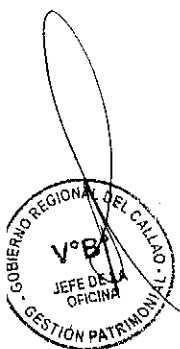


2.0 JUN. 2012
CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archiv.
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 988 -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

cumplimiento-, siendo uno de ellos ejercer vivencia; y, de conformidad con la Ley 28703, y, su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, se sigue el procedimiento administrativo, el que culminará reconociendo o resolviendo el derecho de propiedad de la adjudicataria, la Carta Magna reconoce en su Art. 62, *la libertad de contratar según las leyes vigentes*, por lo que es válido decir que el procedimiento administrativo de resolución de contrato, sigue lo pactado por las partes, de su manifestación se establece que, la administrada presenta Recurso Impugnativo de nulidad, contra la Resolución Jefatural Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, a lo que es de manifestar que según el artículo 206 ítem 2 de la Ley No. 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, indica que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo, la Resolución No. 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08, declara iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, dispone se registre la anotación preventiva, y otorga a los administrados, terceros administrados, adjudicatarios originales y titulares registrales comprendidos dentro del procedimiento, un 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 (artículo 8 del Reglamento), no siendo dicho acto administrativo impugnabile, pues no constituye un acto definitivo que pone fin a la instancia, sino más bien dispone el inicio del mismo; esta Jefatura bajo el principio de informalismo e imparcialidad que rige el procedimiento administrativo, procede a merituar como descargos, a su manifestación de que el lote de terreno ha sido usurpado por terceros, la administrada no presenta medios probatorios que acrediten el ejercicio del derecho de defensa vía judicial, adicionalmente expresa que la resolución fue notificada después de 90 días de expedida, es de considerar que dicha resolución no causa indefensión a la administrada, ni se vulnera el debido proceso, si se verifica de autos que presentó sus descargos fuera de los 15 días calendario otorgado, además del DNI presentado se constata que desde el año 2004 consigna su domicilio en lugar distinto de adjudicado, por lo que esta Jefatura concluye que 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 A, Lote 12, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01025746 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Miguel Angel Gonzales Alache, ocupando la totalidad del inmueble, quien manifiesta ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote; contando el predio con una edificación regular en situación precaria, concluyendo 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;



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

388

CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Que, 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 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 LIDIA GUILLERMINA DELGADO VERASTEGUI, respecto del predio ubicado en Manzana A, Lote 12, Barrio XI, Grupo Residencial 3B, Sector E, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01025746 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 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 Plloto Nuevo Pachacutec