

28 JUN. 2012



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº **1027** -2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Callao, 28 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 22 de Marzo del 2012; el escrito de descargo con los medios probatorios presentados por la adjudicataria Amelia Maria Pinillos Ybañez, con Hoja de Ruta Nº 008120 del 28 de Marzo del 2012, y, el Informe Técnico Legal Nº 614-2012-GRC/GA-OGP/JPECPYPPNP, del 19 de Junio del 2012; y,

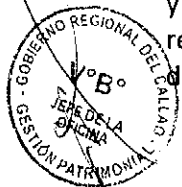
CONSIDERANDO:

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 los administrados **CESAR AUGUSTO POMA SANCHEZ, y, AMELIA MARIA PINILLOS YBAÑEZ**, respecto del predio ubicado en la Manzana D, Lote 27, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Distrito de Ventanilla - Callao, inscrito en la Partida Registral Nº P01031104;



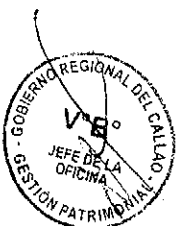
CRISTHIAN TOMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Territorio y Medio Ambiente
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, se declaró iniciado el procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, contra César Augusto Poma Sanchez, y, Amelia Maria Pinillos Ybañez, adjudicatarios del predio inscrito en la Partida Electrónica Nº P01031104, y ubicado en Manzana D, Lote 27, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D 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 Nº 010-2008-REGION CALLAO/JPECP, de fecha 16 de octubre del 2008, según cargo de notificación de fecha 22 de Marzo del 2012, la adjudicataria presenta sus descargos, según Hoja de Ruta Nº 008120, de fecha 28 de Marzo del 2012;

Que, mediante escrito signado con Hoja de Registro Nº 008120, de fecha 28 de Marzo del 2012, la adjudicataria Amelia Maria Pinillos Ybañez, presentó dentro del plazo, sus descargos señalando que presenta recurso de impugnación a la cédula de notificación que contiene la Resolución Nº 010-2008-GRC-GA/JPECP de fecha 16.10.08 y su proveído, manifestando que la UPIS-PECP, no tiene competencia para iniciar el proceso de reversión como lo establece la Ley Nº 28703, que el estado incumplió el contrato al no construir los servicios básicos, que el plazo para iniciar o revertir los terrenos ha prescrito de puro derecho, que la cláusula sexta del contrato de adjudicación no se encuentra inscrita en Registros Públicos, por lo que es improcedente el proceso especial administrativo de reversión teniendo más de quince años, siendo la Resolución Nº 010-2008-GRC-GA/JPECP nulo de puro derecho, anexando como medios probatorios copia del Documento Nacional de Identidad Nº 07766718, perteneciente a Amelia Maria Pinillos Ybañez, con domicilio en Urb. Ciudad del Pescador Mz. P1, Lt. 8, Bellavista – Callao, copia literal, copia de Declaración Jurada del Impuesto Predial 2011, expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, copia de recibo Nº 17840, 17841, por concepto de impuesto predial, expedida por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, por los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, y cancelado en el año 2012, de lo que se colige que; 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. Que, 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,



28 JUN. 2012



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 1027/2012-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

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; por lo que, de lo manifestado por la adjudicataria, se toma como un descargo con la finalidad de no vulnerar el derecho de defensa de la administrada; se verifica que las partes por mutuo acuerdo, consignaron en el contrato de adjudicación una cláusula sexta – *cláusula resolutive*-, la cual, obligaba a los adjudicatarios a cumplir ciertos requerimientos –*quedando condicionado el contrato de adjudicación*-, siendo uno de ellos ejercer vivencia, y de conformidad con la Ley 28703, su Reglamento Nº 015-2006-VIVIENDA, y, lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 002-2007-VIVIENDA que establece que toda referencia al Proyecto Especial “Ciudad Pachacutec” se entenderá hecha a su titular el Gobierno Regional del Callao, teniendo competencia para realizar el procedimiento administrativo, asimismo 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 dispuesto por las partes contratantes, siendo que el Gobierno Regional del Callao, si tiene competencia para iniciar el procedimiento de resolución de contrato, asimismo el contrato de adjudicación establece que son obligaciones de los adjudicatarios concluir con la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica una vivienda para habitarla, respecto a la prescripción de puro derecho que alega, es de manifestar que este procedimiento se sigue de conformidad a la ley y reglamento, especiales, otorgados por el Poder Legislativo y Poder Ejecutivo respectivamente, con la finalidad de verificar la vivencia en dichos lotes de terreno otorgados por el Estado, asimismo a su manifestación de que no se encuentra inscrito en registros públicos la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación, se expresa que los asientos registrales tienen por finalidad dar publicidad a un acto jurídico realizado entre partes, perfeccionándose el contrato con el consentimiento de las partes, es de remarcar que el asiento registral es el resumen de un acto jurídico, siendo el título archivado el origen de una inscripción, consta del título archivado el contrato de adjudicación en el cual consta la cláusula sexta, que obliga a los administrados a realizar vivencia en el lote de terreno, más aún si en el asiento 00002 de la Partida Electrónica Nº P01031104, se encuentra inscrita una anotación preventiva, de la presentación de la copia del acta de conciliación Nº 093-2012, se desprende que este es un acto que se realiza previo para un proceso judicial, además se verifica que el domicilio que indica la administrada es el ubicado en “Urb. Ciudad del Pescador Mz. P1, Lt. 8, Bellavista – Callao”, presenta también declaración jurada del impuesto predial del año 2011, recibo de pago del impuesto predial Nº 17840, 17841, por los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, expedido por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, y cancelado el 19 de Enero del 2012, es de manifestar que no presenta otros medios probatorios que acrediten el ejercicio de vivencia, si este ha sido cancelado en el 2012, de la presentación del DNI, la adjudicataria establece como su domicilio lugar distinto del adjudicado, concluyéndose 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;



CRISTHIAN OMAR HERNANDEZ DE LA CRUZ
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo
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 D, Lote 27, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° P01031104 de los Registros Públicos; habiéndose encontrado en posesión del referido predio a la persona de Christian Fernando Cotera Yepez, y, Pamela Cristhina Sanchez Silva, ocupando el 80% del inmueble, quienes manifiestan ejercer posesión de hecho sobre el mencionado lote; contando el predio con una edificación buena 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, los adjudicatarios no han 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 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 CESAR AUGUSTO POMA SANCHEZ, y, AMELIA MARIA PINILLOS YBAÑEZ, respecto del predio ubicado en Manzana D, Lote 27, Barrio IX, Grupo Residencial 1, Sector D, del Proyecto Especial Ciudad Pachacutec, Distrito de Ventanilla, inscrito en la Partida Registral N° P01031104 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, al administrado 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